



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lidingöbävern



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Madelen Margaretha Fahlstedt	Ordförande
Bengt Mikael Carlsson	Ledamot
Anna Veronika Lönnqvist	Ledamot
Bo Marcus Ohlin	Ledamot
Hugo Leif Wallgren	Ledamot
Grant Thornton Sweden AB	Revisor
Ingegerd Martina Blank	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martina Blank	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Christian Gottlieb
Eva Wigerfors Luehrs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bävern 1	2008	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

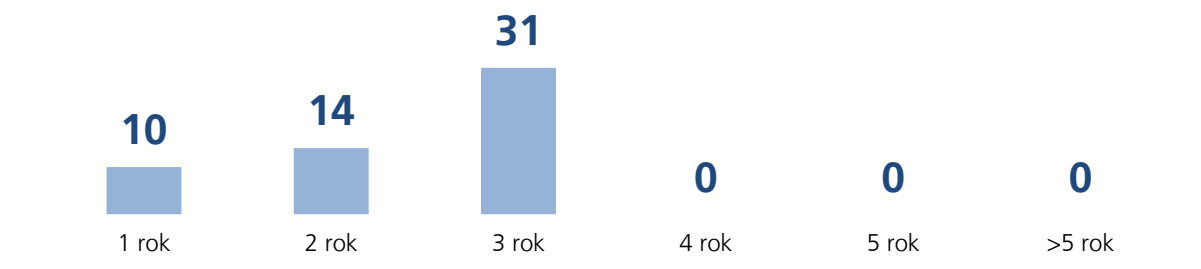
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 266 m², varav 3 135 m² utgör lägenhetsyta och 131 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konstateljé	30 m ²	Tills vidare
Förråd	24 m ²	Tills vidare
Förråd	30 m ²	Ledig
Förråd	34 m ²	Tills vidare
Förråd	13 m ²	Ledig

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Balkongrenovering	2020
Uppdaterat brandskydd	2019
Förbättrad belysning på baksidan	2019
P-förbudskyltar uppsatta	2018
Renovering av vissa balkonger	2018
Ny avgasare till värmesystemet	2018
Besiktning av balkongerna	2018
OVK besiktning	2016
Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum	2016
Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga	2016
Renovering av vissa garageportar	2016
Ommålning av cykelförråd	2016
Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken	2015
Kemisk rengörning av vattensystemet i radiatorerna	2015
Montering av räcken utanför portarna	2015
Ommålning av utsidan av fönsterna på södersidan	2015
Isolering av fönster och balkonger i samtliga lägenheter	2015
Installation av nya portar med portkod.	2015
Nytt parkeringsräcke	2014
Installation av Tele 2:s fiberanslutning till fastigheten	2012
Renovering av vissa garageportar	2011
Mark och dräneringsarbete utanför port 55	2011
Ommålning av allmänna utrymmen	2010
Montering av ljudisoleringskydd på fastighetens takfläktar	2010
OVK-besiktning	2010
Installation av bodar för hushållssopor	2010
Utbyte av ventilationsfläktar	2010
Injustering av värmestammar/radiatorventiler	2009 - 2010
Installation av individuell mätning av el och vatten	2009
Ommålning av tvättstuga	2009
Byte av elstigar	2009
Tak, fasad och dränering	2006 - 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte el och vattenmätare	2020-2021	Påbörjades under 2020 och slutförs i januari 2021
Stamspolning	2020-2021	Påbörjades under 2020 och slutförs under 2021
Målning av fasadvägg vid balkongerna	2021	
Injustering av ventilation	2021	
Ny radonfläkt	2021	
Skyddsolja bodarna	2021	
Injustering av värmesystem och byte av termostater	2021	
Upprustning av garageportar	2021	
Renovering av baksidan	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Allservice Fönsterputs Städ
Fastighetsskötsel	Lidingö Kraft AB
Mätning av vatten och el	Minol Mätteknik AB
Källsortering tidningar	SUEZ recycling AB
El	Fortum Ellevio
TV	ComHem
Snöröjning	JPC Entreprenad AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Lidingö stad
Sophämtning	Lidingö stad
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna under 2020 har varit oförändrade och ligger på en låg nivå.

Som det ser ut i nuläget är vår bedömning att det inte finns någon orsak att höja dessa under 2021 men vi har en del underhållsarbete som planeras under de närmast åren, så en viss höjning kan inte uteslutas.

Under 2020 har samtliga balkonger renoverats. Föreningen har använt pengarna från tidigare försäljning av hyresrätter för att finansiera detta.

De löpande kostnaderna i föreningen följs löpande upp och bedöms vara på en rimlig nivå.

Under februari 2021 såldes en hyresrätt för 2,8 miljoner, vilket kommer användas för framtida underhåll. Föreningen har under året betalat av 1,5 miljoner på föreningens lån.

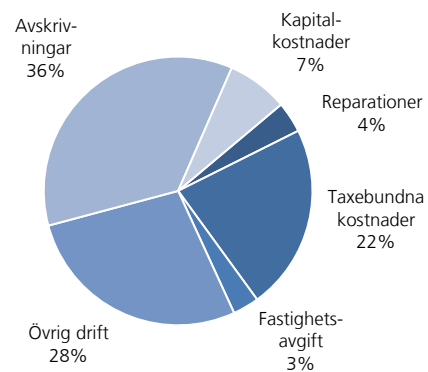
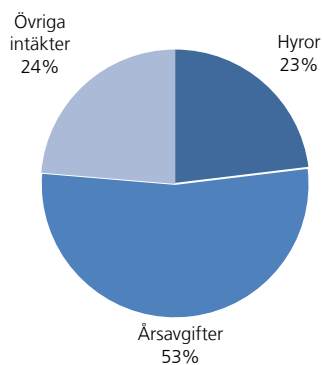
I februari 2021 finns 5 hyresrätter kvar och på sikt kan värdet av dessa stärka föreningens ekonomi.

För mera detaljer om föreningens ekonomi hänvisas till resultat- och balansräkningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 057 794	1 500 303
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 293 622	2 618 887
Finansiella intäkter	-6 028	18 859
Medlemsinsatser	0	4 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	378 057	89 656
	2 665 651	7 377 403
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 646 367	1 681 898
Finansiella kostnader	212 142	190 810
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 613 042	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 780	88 204
Minskning av långfristiga skulder	1 724 000	859 000
	7 217 332	2 819 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 485 928	6 057 794
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 571 865	4 557 491

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga balkonger har renoverats under året.

Föreningen har utfört radonmätningar i ett urval av lägenheter där vissa lägenheter visade förhöjda värden. Därför har föreningen anlitat fackmän för att se över ventilationen samt installera en ny radonfläkt.

Stamspolning påbörjades under 2020 men på grund av covid-19 har stamspolningen från lägenheterna inte skett ännu.

Föreningen har under året genomfört två gemensamma städdagar där en container var uppställd under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 6 st

Nyupplåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	460	446	441
Hyror/m ² hyresrättsyta	591	699	733	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 906	6 563	6 890	8 887
Elkostnad/m ² totalyta	57	62	66	64
Värmekostnad/m ² totalyta	94	98	101	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	58	74	73
Soliditet (%)	78	77	75	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603	-246	-349	-179
Nettoomsättning (tkr)	2 291	2 613	2 492	2 499

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 135 m² bostäder och 131 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 784 000	0	0	49 784 000
Upplåtelseavgifter	14 023 200	0	0	14 023 200
Fond för yttre underhåll	793 525	130 995	0	662 530
S:a bundet eget kapital	64 600 725	130 995	0	64 469 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 076 703	-130 995	-246 400	-4 699 308
Årets resultat	-602 538	-602 538	246 400	-246 400
S:a ansamlad förlust	-5 679 240	-733 533	0	-4 945 708
S:a eget kapital	58 921 485	-602 538	0	59 524 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-602 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 945 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 995
summa balanserat resultat	-5 679 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 679 240
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 291 095	2 612 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 527	6 144
Summa rörelseintäkter		2 293 622	2 618 887
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 242 644	-1 202 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 402	-419 053
Personalkostnader	Not 6	-124 321	-60 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 031 623	-1 011 438
Summa rörelsekostnader		-2 677 990	-2 693 336
RÖRELSERESULTAT		-384 368	-74 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6 028	18 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 142	-190 810
Summa finansiella poster		-218 170	-171 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 538	-246 400
ÅRETS RESULTAT		-602 538	-246 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	73 673 314	71 062 930
Maskiner	Not 9	8 779	17 558
Summa materiella anläggningstillgångar		73 682 093	71 080 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 682 093	71 080 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 918	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 099 336	1 262 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 931	35 533
Summa kortfristiga fordringar		1 139 185	1 297 962
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		484 364	4 875 673
Summa kassa och bank		484 364	4 875 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 623 549	6 173 635
SUMMA TILLGÅNGAR		75 305 642	77 254 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 807 200	63 807 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	793 525	662 530
Summa bundet eget kapital		64 600 725	64 469 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 076 703	-4 699 308
Årets resultat		-602 538	-246 400
Summa fritt eget kapital		-5 679 240	-4 945 708
SUMMA EGET KAPITAL		58 921 485	59 524 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 286 000	17 010 000
Summa långfristiga skulder		15 286 000	17 010 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	224 000	224 000
Leverantörsskulder		111 000	139 913
Skatteskulder		20 162	12 179
Övriga skulder		322 986	22 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	420 010	321 037
Summa kortfristiga skulder		1 098 158	720 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 305 642	77 254 124

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K3).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	120 år	120 år
Stomkomplett. för. K3	20 år	20 år
Stomkomplett. medl. K3	120 år	120 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledning VA K3	50 år	50 år
Fasad K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Balkonger K3	30 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 221 212	1 207 673
Hyror bostäder	331 884	383 548
Hyror lokaler	46 078	63 946
Hyror parkering moms	4 200	2 700
Hyror garage moms	18 174	35 794
Hyror parkering	63 600	50 367
Hyror garage	63 573	154 749
Hyror förråd	1 950	1 800
Hysesrabatt	-15 000	0
Vatten-/värmeintäkter	0	2 989
Elintäkter	0	3 783
Värmeintäkter	532 032	614 686
Återvunna fordringar ej moms	0	83 912
Avgift andrahandsuthyrning	23 383	6 781
Öresutjämning	9	15
	2 291 095	2 612 743

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	4 644
	Övriga intäkter	2 527	1 500
		2 527	6 144
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 461	57 000
	Fastighetsskötsel beställning	19 355	6 625
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 225	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 451	20 457
	Snöröjning/sandning	17 750	33 500
	Städning entreprenad	59 003	60 353
	Städning enligt beställning	2 000	0
	Myndighetstillsyn	0	12 200
	Gemensamma utrymmen	7 487	588
	Gård	358	6 308
	Serviceavtal	69 863	46 695
	Förbrukningsmateriel	4 736	3 759
	Brandskydd	24 768	44 144
	Fordon	0	1 264
		283 456	292 892
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	36 665
	Tvättstuga	2 000	6 193
	Entré/trapphus	2 988	0
	Lås	17 402	4 951
	VVS	29 850	2 967
	Ventilation	62 883	0
	Elinstallationer	24 806	34 678
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	500	0
	Fönster	19 680	13 750
	Garage/parkering	4 207	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	1 250
		109 091	100 453
	Taxebundna kostnader		
	El	186 644	203 964
	Värme	306 702	320 545
	Vatten	76 122	62 361
	Sophämtning/renhållning	69 942	67 333
	Grovsopor	6 130	4 018
		645 540	658 221
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 565	46 163
	Kabel-TV	15 238	14 998
		54 803	61 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 655	89 795
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 185 544	1 202 523

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	450	0
	Tele- och datakommunikation	269	330
	Juridiska åtgärder	6 875	51 955
	Inkassering avgift/hyra	2 250	5 525
	Revisionsarvode extern revisor	41 379	39 875
	Föreningskostnader	14 351	20 908
	Fritids- och trivselkostnader	1 748	2 193
	Förvaltningsarvode	82 576	81 300
	Administration	7 399	8 613
	Korttidsinventarier	0	999
	Konsultarvode	116 025	201 406
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		279 402	419 053
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	45 900
	Sociala kostnader	29 721	14 422
		124 321	60 322
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	76 481	76 481
	Yttertak K3	30 169	30 169
	Fasader/balkonger K3	110 692	90 507
	Fönster/dörrar och portar K3	85 503	85 503
	Stomkomplettering förening K3	36 135	36 135
	Stomkomplettering medlem K3	148 463	148 463
	Stamledningar VA K3	326 373	326 373
	Luftbehandlingssystem K3	209 028	209 028
	Maskiner	8 779	8 779
		1 031 623	1 011 438

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 867 308	77 867 308
	Nyanskaffningar	3 613 042	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 480 350	77 867 308
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 804 378	-5 801 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 022 844	-1 002 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 827 221	-6 804 378
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 673 314	71 062 930
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 527 080	23 527 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 257 000	29 257 000
	Taxeringsvärde mark	26 298 000	26 298 000
		55 555 000	55 555 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
	Lokaler	555 000	555 000
		55 555 000	55 555 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 896	43 896
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 896	43 896
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 338	-17 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 779	-8 779
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 117	-26 337
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 779	17 559
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	90 377	75 434
	Klientmedel hos SBC	1 004 091	1 182 121
	Fordringar	4 868	4 868
		1 099 336	1 262 423

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	28 110	19 486
	Kabel-TV	3 821	3 809
	Upplupna ränteintäkter	0	12 238
		31 931	35 533

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	662 530	627 938
	Reservering enligt stadgar	130 995	130 995
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-96 403
	Vid årets slut	793 525	662 530

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	5 080 000	5 192 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,100 %	6 406 000	6 406 000	2021-06-01
	Handelsbanken	0,900 %	4 024 000	5 636 000	2021-03-02
	Summa skulder till kreditinstitut		15 510 000	17 234 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-224 000	-224 000	
			15 286 000	17 010 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	21 485	17 492
Värme	40 451	40 899
Vatten	23 097	14 651
Sophämtning	13 239	6 442
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	57 100	9 900
Sociala avgifter	17 941	3 111
Ränta	10 056	0
Avgifter och hyror	206 641	193 792
Fastighetsskötsel	0	4 750
VVS	0	0
	420 010	321 037

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har sålt en lägenhet (nr 53) till en summa av 2,8 miljoner kronor.

Under 2021 kommer byte av el- och vattenmätare att slutföras. Vi planerar också en upprustning av garageportarna, främst målning, målning av ytterväggen vid balkongerna, injustering av ventilation och värmesystem samt byte av termostater. Vi kommer också att installera en ny radonfläkt. Arbetet med att snygga till baksidan är planerat att börja under 2021.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 28 / 5 2021



Madelen Margaretha Fahlstedt
Ordförande



Bengt Mikael Carlsson
Ledamot



Anna Veronika Lönnqvist
Ledamot



Bo Marcus Ohlin
Ledamot



Hugo Leif Wallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021



Martina Blank
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern
Org.nr. 769614-3028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lidingöbåvern för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/5 2021

Grant Thornton Sweden AB


Martina Blank

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se