

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	
Bo Marcus Ohlin	Ledamot	
Hugo Leif Wallgren	Ledamot	
Jahnavi Wallin	Ledamot	Avgick 19-09-23

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Christian Gottlieb
Eva Wigerfors Luehrs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

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.

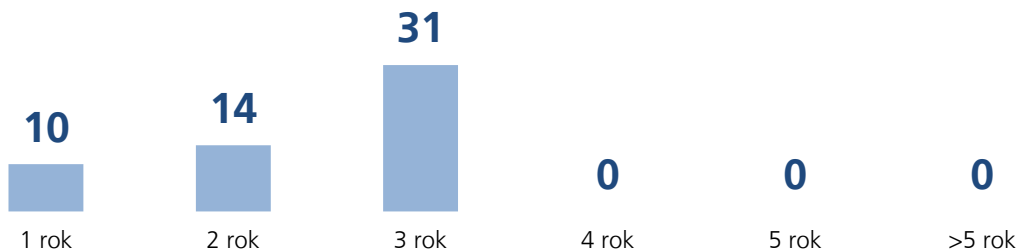
Värdeåret är 1960.

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	200630
Förråd	34 m ²	Ledig
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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2019-2020
Injustering av värmesystem	2020
Byte el och vattenmätare	2020
Stamspolning (projektering)	2020
Skyddsolja bodarna	2020
Renovering av baksidan	2020-2021

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	Tom okt-19 PT Utemiljö, från nov-19 JPC Entreprenad AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Lidingö stad
Sophämtning	Lidingö stad
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under 2019 varit oförändrade och ligger på en låg nivå.

För 2020 är vår bedömning att de skall vara oförändrade men att renoveringen av balkongerna kan kosta så mycket att en viss höjning inte kan uteslutas.

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

Under 2019 såldes två av föreningens hyresrätter för 4 650 000 kr. Likviden för dessa finns nu på bankkonto. Den sista december 2019 finns likvida medel på 6 048 589 kr. Nu finns sex hyresrätter kvar och på sikt kan värdet av dess stärka föreningens ekonomi.

Under 2020 kommer en balkongrenovering att genomföras. Kostnaden för denna är under utredning. Då föreningen har likvida medel beräknas denna kunna genomföras utan att föreningen behöver låna något större belopp.

Föreningens lån är nu 17 234 000 kr och har under året amorterats med 859 000 kr. Låneräntan för dess lån är relativt låg. Dessa finns redovisade i not 13.

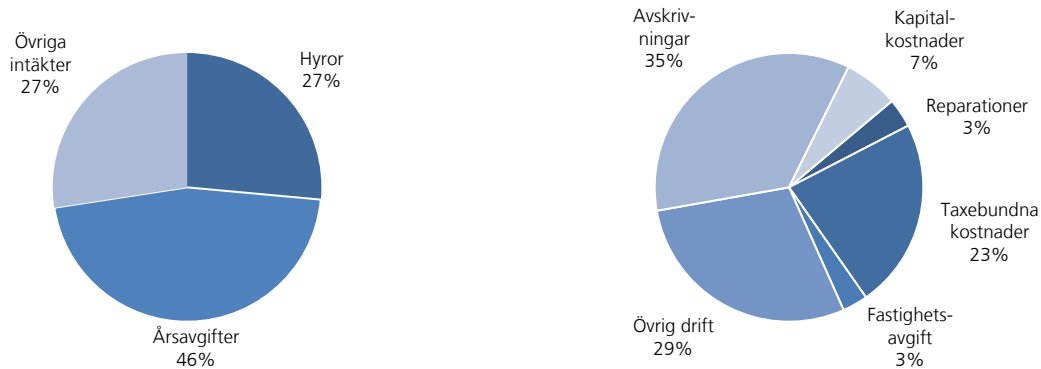
Under året gjordes en ny fastighetstaxering och då höjdes taxeringsvärdet från 55 555 000 kr till 60 406 000 kr.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 500 303	3 031 145
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 618 887	2 512 807
Finansiella intäkter	18 859	2 190
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 493
Medlemsinsatser	4 650 000	3 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	89 656	0
	7 377 403	5 570 490
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 681 898	1 611 347
Finansiella kostnader	190 810	241 019
Ökning av kortfristiga fordringar	88 204	0
Minskning av långfristiga skulder	859 000	5 243 395
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 571
	2 819 912	7 101 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 057 794	1 500 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 557 491	-1 530 842

*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 1 377 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

Under året har föreningen sålt två lägenheter (nr 1 och 2) till en total summa av 4,65 miljoner kr.

Styrelsen har inlett arbete för att renovera balkongerna där en projektledare och kontrollansvarig har anlitats.

På baksidan har redskapsboden rivits och det har inrättats två nya parkeringsplatser där redskapsboden var placerad.

Under hösten har det skett en brandskyddsbesiktning av fastigheten. Efter besiktningen har brandtättningsarbete utförts, i trapphusen och tvättstugan har brandvarnare, brandsläckare och hänvisningsskyltar installerats.

Belysningen på baksidan har uppdaterats.

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

Under året har föreningen bytt entreprenad för snöröjning från PT Utemiljö AB till JPC Entreprenad AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 7 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	446	441	444
Hyror/m ² hyresrättsyta	699	733	814	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 563	6 890	8 887	8 996
Elkostnad/m ² totalyta	62	66	64	49
Värmekostnad/m ² totalyta	98	101	102	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	19	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	74	73	116
Soliditet (%)	77	75	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-349	-179	-638
Nettoomsättning (tkr)	2 613	2 492	2 499	2 381

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	1 332 000	0	48 452 000
Upplåtelseavgifter	14 023 200	3 318 000	0	10 705 200
Fond för yttre underhåll	662 530	130 995	-96 403	627 938
S:a bundet eget kapital	64 469 730	4 780 995	-96 403	59 785 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 699 308	-130 995	-252 404	-4 315 909
Årets resultat	-246 400	-246 400	348 807	-348 807
S:a ansamlad förlust	-4 945 708	-377 395	96 403	-4 664 716
S:a eget kapital	59 524 022	4 403 600	0	55 120 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-246 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 568 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 995
summa balanserat resultat	-4 945 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 945 707
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 612 743	2 492 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 144	20 706
Summa rörelseintäkter		2 618 887	2 512 807
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 202 523	-1 246 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 053	-326 189
Personalkostnader	Not 6	-60 322	-38 974
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 438	-1 011 438
Summa rörelsekostnader		-2 693 336	-2 622 785
RÖRELSERESULTAT		-74 449	-109 978
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 859	2 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 810	-241 019
Summa finansiella poster		-171 951	-238 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-246 400	-348 807
ÅRETS RESULTAT		-246 400	-348 807

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 062 930	72 065 589
Maskiner	Not 9	17 558	26 338
Summa materiella anläggningstillgångar		71 080 489	72 091 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 080 489	72 091 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 262 423	1 412 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 533	22 630
Summa kortfristiga fordringar		1 297 962	1 435 400
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 875 673	92 540
Summa kassa och bank		4 875 673	92 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 173 635	1 527 940
SUMMA TILLGÅNGAR		77 254 124	73 619 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 807 200	59 157 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	662 530	627 938
Summa bundet eget kapital		64 469 730	59 785 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 699 308	-4 315 909
Årets resultat		-246 400	-348 807
Summa fritt eget kapital		-4 945 708	-4 664 716
SUMMA EGET KAPITAL		59 524 022	55 120 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 010 000	11 598 000
Summa långfristiga skulder		17 010 000	11 598 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	224 000	6 495 000
Leverantörsskulder		139 913	105 436
Skatteskulder		12 179	8 379
Övriga skulder		22 972	1 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	321 037	290 705
Summa kortfristiga skulder		720 101	6 901 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 254 124	73 619 867

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2019	2018
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
Stamledningar 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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 207 673	1 172 486
Hyror bostäder	383 548	424 531
Hyror lokaler	63 946	44 830
Hyror parkering moms	2 700	0
Hyror garage moms	35 794	23 760
Hyror parkering	50 367	54 000
Hyror garage	154 749	195 720
Hyror förråd	1 800	1 800
Vatten-/värmeintäkter	2 989	0
Elintäkter	3 783	798
Värmeintäkter	614 686	574 160
Återvunna fordringar ej moms	83 912	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 781	0
Öresutjämning	15	17
	2 612 743	2 492 101

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	4 644	0
	Övriga intäkter	1 500	20 706
		6 144	20 706
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 000	62 520
	Fastighetsskötsel beställning	6 625	21 217
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 457	13 466
	Snöröjning/sandning	33 500	25 325
	Städning entreprenad	60 353	64 390
	Myndighetstillsyn	12 200	0
	Gemensamma utrymmen	588	0
	Gård	6 308	998
	Serviceavtal	46 695	38 111
	Förbrukningsmateriel	3 759	3 745
	Brandskydd	44 144	0
	Fordon	1 264	663
		292 892	230 435
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	36 665	0
	Tvättstuga	6 193	3 100
	Entré/trapphus	0	805
	Lås	4 951	1 154
	VVS	2 967	31 678
	Ventilation	0	28 241
	Elinstallationer	34 678	13 836
	Fönster	13 750	7 000
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	3 780
		100 453	89 594
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	38 239
	Balkonger/altaner	0	58 164
		0	96 403
	Taxebundna kostnader		
	El	203 964	215 991
	Värme	320 545	330 914
	Vatten	62 361	59 209
	Sophämtning/renhållning	67 333	82 056
	Grovsopor	4 018	4 741
		658 221	692 911
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 163	43 917
	Kabel-TV	14 998	14 739
		61 161	58 656
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 795	78 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 202 523	1 246 184

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	330	325
	Juridiska åtgärder	51 955	88 816
	Inkassering avgift/hyra	5 525	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	39 875	43 750
	Föreningskostnader	20 908	11 491
	Styrelseomkostnader	0	4 335
	Fritids- och trivselkostnader	2 193	1 312
	Förvaltningsarvode	81 300	78 806
	Administration	8 613	5 010
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	201 406	83 529
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		419 053	326 189
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 900	30 000
	Sociala kostnader	14 422	8 974
		60 322	38 974
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	76 481	76 481
	Yttertak K3	30 169	30 169
	Fasader/balkonger K3	90 507	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
		1 011 438	1 011 438

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 867 308	77 867 308
	Utgående anskaffningsvärde	77 867 308	77 867 308
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 801 719	-4 799 060
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 002 659	-1 002 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 804 378	-5 801 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 062 930	72 065 589
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 527 080	23 527 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 257 000	23 246 000
	Taxeringsvärde mark	26 298 000	20 419 000
		55 555 000	43 665 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	43 200 000
	Lokaler	555 000	465 000
		55 555 000	43 665 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-17 558	-8 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 779	-8 779
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 337	-17 558
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 559	26 338
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	75 434	4 998
	Klientmedel hos SBC	1 182 121	1 407 763
	Fordringar	4 868	0
		1 262 423	1 412 761

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		19 486	18 882
	Kabel-TV		3 809	3 748
	Upplupna ränteintäkter		12 238	0
			35 533	22 630

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		627 938	496 943
	Reservering enligt stadgar		130 995	130 995
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-96 403	0
	Vid årets slut		662 530	627 938

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2019-12-31			
	Handelsbanken	1,050 %	5 636 000	5 748 000	-
	Handelsbanken	1,350 %	5 192 000	5 304 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,100 %	6 406 000	6 406 000	2021-06-01
	Handelsbanken	0,880 %	0	635 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		17 234 000	18 093 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-224 000	-6 495 000	
			17 010 000	11 598 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	17 492	22 790
	Värme	40 899	43 940
	Vatten	14 651	0
	Sophämtning	6 442	1 006
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	9 900	0
	Sociala avgifter	3 111	0
	Ränta	0	13 178
	Avgifter och hyror	193 792	163 121
	Fastighetskötsel	4 750	4 750
	VVS	0	11 920
		321 037	290 705

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 påbörjades arbete med att renovera balkongerna. Detta kommer att fortgå under 2020.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en (väsentlig) negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 19/04 2020



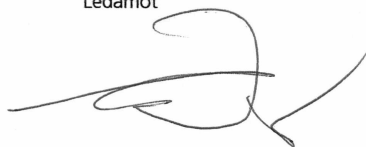
Madelen Margaretha Fahlstedt
Ordförande



Bengt Mikael Carlsson
Ledamot



Bo Marcus Ohlin
Ledamot



Hugo Leif Wallgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 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 uppger, 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 2019 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 överträdelser 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 12 maj 2020

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 omsättningstillgångar (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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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