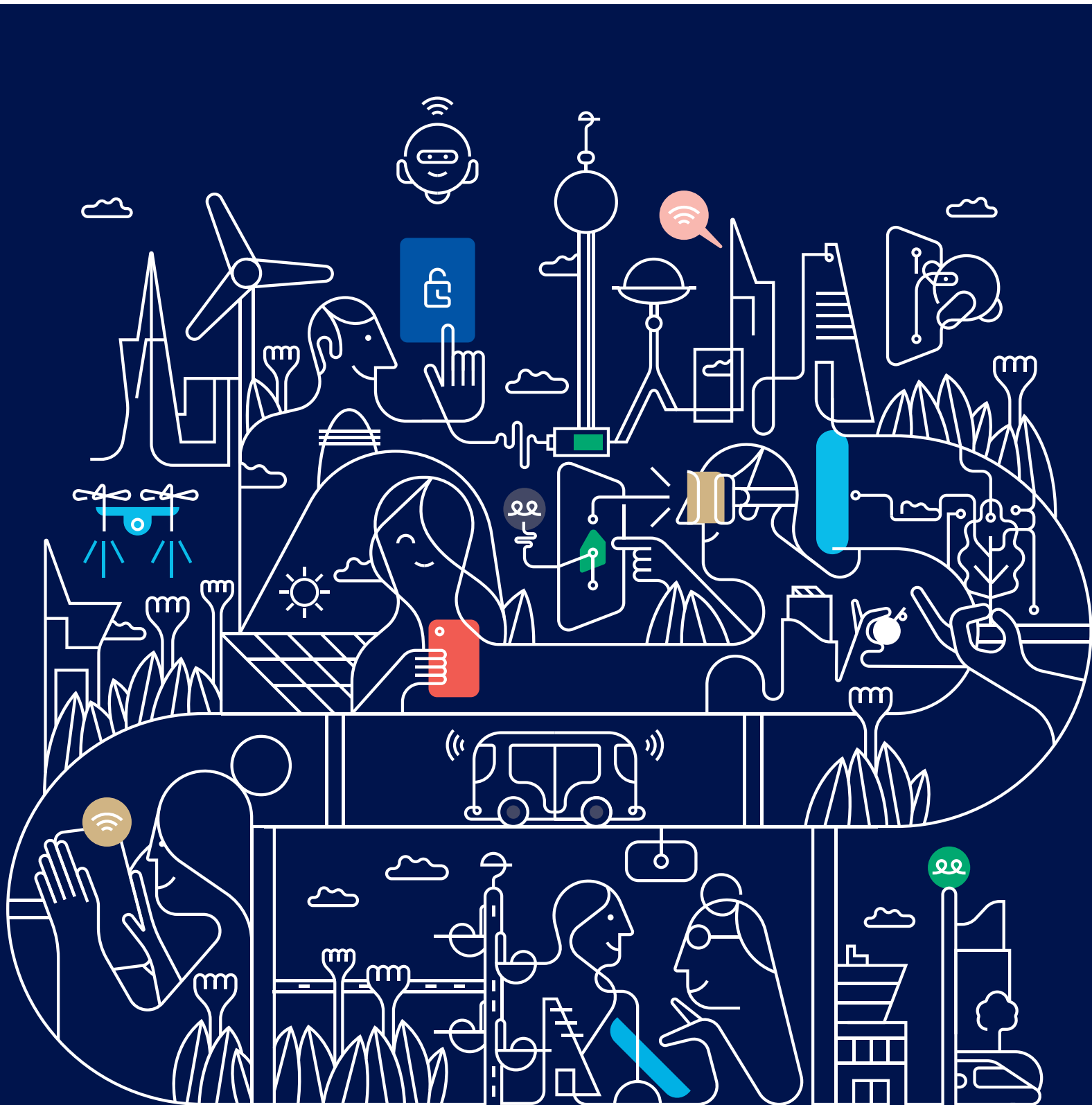




2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 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

Agnes Victoria Davidsson	Ordförande
Erik August Centerlind	Ledamot
Erika Margareta Hallman	Ledamot
Charlotte Pantzar Huth	Ledamot
Bálint Gábor Réger	Ledamot
Tomas Ryde	Ledamot
Anne Veronika Stemme	Ledamot

Ingegerd Martina Blank Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Emil Svensson
Louise Thunborg

Har avgått på egen begäran

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bävern 1	2008	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

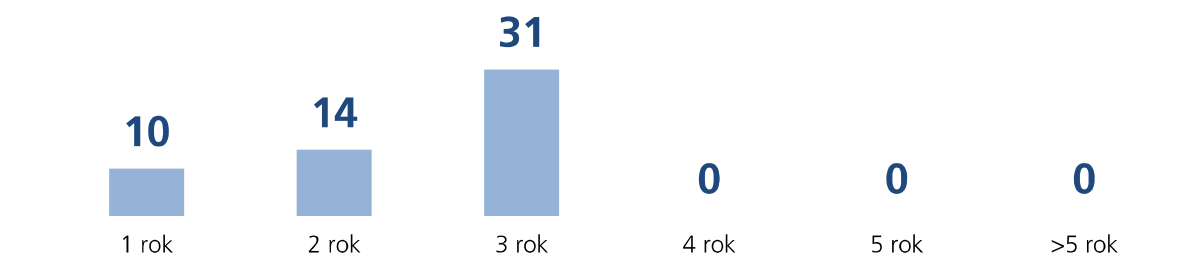
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 5 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	10 m ²	Tills vidare
Förråd	34 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 2018 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av garageportar	2022	Garageportarna målades om i samband med renoveringen av baksidan.
OVK besiktning	2022	Påbörjades 2021, slutfördes 2022.
Service av tvättmaskiner	2022	Ventilaggregat bytes ut i bägge maskiner under juli.
Nytt expansionskärl	2021	
Injustering av ventilation	2021 - 2022	Påbörjades 2021 och avslutades 2022.
Renovering av baksidan	2021 - 2022	Arbetet med att ta in offert påbörjades under 2021. Arbetet genomfördes 2022. Ny asfalt anlades och elstolpar för laddning av fordon installerades.
Ny radonfläkt	2021	
Injustering av värmesystem och byte av termostater	2021	
Stamspolning	2020 - 2021	
Balkongrenovering	2020	
Byte el och vattenmätare	2020 - 2021	
Förbättrad belysning på baksidan	2019	
Uppdaterat brandskydd	2019	
Ny avgasare till värmesystemet	2018	
P-förbudsskyltar uppsatta	2018	
Renovering av vissa balkonger	2018	
Besiktning av balkongerna	2018	
Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga	2016	
OVK besiktning	2016	
Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum	2016	
Ommålning av cykelförråd	2016	
Renovering av vissa garageportar	2016	
Ommålning av utsidan av fönsterna på södersidan	2015	
Isolering av fönster och balkonger i samtliga lägenheter	2015	
Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken	2015	
Montering av räcken utanför portarna	2015	
Kemisk rengöring av vattensystemet i radiatorerna	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	
OVK-besiktning	2010	

Utbyte av ventilationsfläktar	2010
Installation av bodar för hushållssopor	2010
Ommålning av allmänna utrymmen	2010
Montering av ljudisoleringskydd på fastighetens takfläktar	2010
Byte av elstigar	2009
Injustering av värmestammar/radiatorventiler	2009 - 2010
Installation av individuell mätning av el och vatten	2009
Ommålning av tvättstuga	2009
Tak, fasad och dränering	2006 - 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophus, sedumtak, renovering	2023	
Beskärning, träd	2023	
Entréport ek, ytbehandling, justering	2023	
Betongvägg och stålräcke, mindre renovering	2023	
Byte av fönster / Balkongdörrar	2024	Byte av föreningens samtliga fönster och balkongdörrar. Offert tas in under 2023.
Byte av tvättmaskin, tvättstuga	2024	
Byte av torktumlare, tvättstuga	2025	
Byte av värmeväxlare	2025	
Målning av tak, tvättstuga	2026	
Rensning, ventilationskanal	2027	
Målning av takplåt	2027	
Beskärning, träd	2027	
OVK-Besiktning, ventilation	2027	
Entréport ek, ytbehandling, justering	2028	
VA, stamspolning	2028	
Sophus, sedumtak, renovering	2028	

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	Brunata AB
Källsortering tidningar	SUEZ recycling AB
El	Ellevio / Fortum
TV	ComHem
Snöröjning	JPC Entreprenad AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Lidingö stad
Sophämtning	Lidingö stad
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Lås	Lidingö Lås
Tvättstugeutrustning	PODAB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

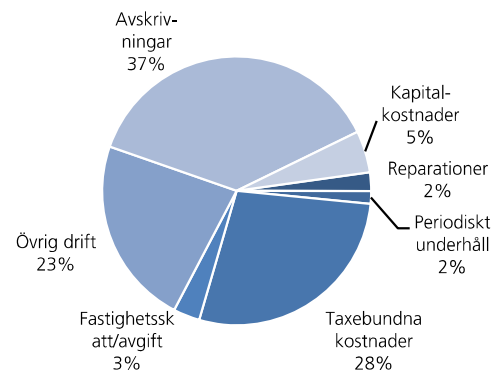
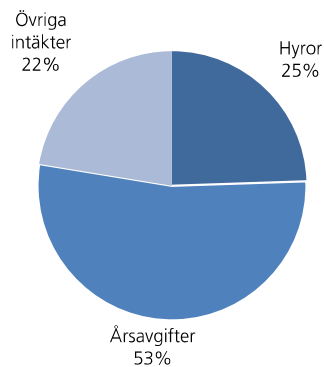
- Årsavgifterna har länge legat på en låg nivå och vi har gått med minusresultat de senaste åren, dock höjdes avgiften med 15% med start första januari 2022. Vi ser ingen anledning för tillfället att höja avgifterna ytterligare men detta är beroende av framtida underhåll och renoveringar.
- De löpande kostnaderna i föreningen följs upp löpande och bedöms vara på en rimlig nivå.
- Under 2022 renoverades baksidan, med ny asfalt och laddstolpar, för en totalsumma på 1,47 mkr som betalades kontant.
- 2 av föreningens 3 lån har en längre bindningstid och räntor på 0,73% och 1,01% och är bundna en tid framåt. Det tredje lånet är rörligt och räntan uppgår till 2,99 %. Styrelsens ambition är att göra en extraamortering på lånet med rörlig ränta under året för att minska föreningens räntekostnader.
- I januari 2023 finns 5 hyresrätter kvar i föreningen och på sikt kan värdet av dessa stärka föreningens ekonomi.
- För mer detaljer om föreningens ekonomi hänvisas till resultat- och balansräkningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 877 075	1 485 928
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 697 226	2 319 314
Finansiella intäkter	20 921	487
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 262
Medlemsinsatser	0	2 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	39 808	0
	2 757 956	5 149 063
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 842 620	1 817 724
Finansiella kostnader	159 493	170 957
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 483 760	420 268
Ökning av kortfristiga fordringar	34 304	0
Minskning av långfristiga skulder	112 000	112 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 859
	3 632 178	2 636 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 881 745	3 877 075
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-995 330	2 391 147

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har baksidan renoverats, med nya asfalt och installation av el-laddstolpar. Garageportarna har även målats om.
- Föreningen har under året genomfört 2 gemensamma städdagar.
- Under början av 2022 byttes en takfläkt mellan hus 53 och 57.
- Vid den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under 2021 fick vissa lägenheter anmärkningar. Under början av 2022 genomfördes en ny besiktning för att kontrollera att anmärkningarna åtgärdats.
- Anticimex gjorde en inspektion av huset och befann huset friskt, utan något farligt mögel. Ett mindre och ofarligt mögelangrepp fanns bakom tvättmaskinerna i tvättstugan. Detta åtgärdades under städdagen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	472	465	460
Hyror/m ² hyresrättsyta	572	517	591	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 821	5 864	5 906	6 563
Elkostnad/m ² totalyta	120	85	57	62
Värmekostnad/m ² totalyta	103	108	94	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	25	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	52	65	58
Soliditet (%)	79	79	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-482	-834	-603	-246
Nettoomsättning (tkr)	2 697	2 316	2 291	2 613

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	50 666 000	0	0	50 666 000
Upplåtelseavgifter	15 941 200	0	0	15 941 200
Fond för yttre underhåll	1 068 287	164 881	-55 000	958 406
S:a bundet eget kapital	67 675 487	164 881	-55 000	67 565 606
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 787 633	-164 881	-778 631	-5 844 121
Årets resultat	-481 647	-481 647	833 631	-833 631
S:a ansamlad förlust	-7 269 281	-646 528	55 000	-6 677 752
S:a eget kapital	60 406 206	-481 647	0	60 887 854

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-481 647
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 622 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 881
summa balanserat resultat	-7 269 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	49 875
att i ny räkning överförs	-7 219 406

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 696 626	2 315 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	3 749
Summa rörelseintäkter		2 697 226	2 319 314

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 510 757	-1 463 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 086	-229 457
Personalkostnader	Not 6	-161 777	-125 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 197 681	-1 164 751
Summa rörelsekostnader		-3 040 302	-2 982 475

RÖRELSERESULTAT

-343 076 **-663 161**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 921	487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 493	-170 957
Summa finansiella poster		-138 572	-170 470

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-481 647 **-833 631**

ÅRETS RESULTAT

-481 647 **-833 631**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	73 465 904	73 058 718
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 465 904	73 058 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 465 904	73 058 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 148	4 644
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 193 934	3 473 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 121	25 421
Summa kortfristiga fordringar		1 266 203	3 503 597
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 758 205	481 837
Summa kassa och bank		1 758 205	481 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 024 409	3 985 434
SUMMA TILLGÅNGAR		76 490 313	77 044 152

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 607 200	66 607 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 068 287	958 406
Summa bundet eget kapital		67 675 487	67 565 606
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 787 633	-5 844 121
Årets resultat		-481 647	-833 631
Summa ansamlad förlust		-7 269 281	-6 677 752
SUMMA EGET KAPITAL		60 406 206	60 887 854
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 406 000	10 430 000
Summa långfristiga skulder		6 406 000	10 430 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 880 000	4 968 000
Leverantörsskulder		119 935	100 166
Skatteskulder		7 012	11 747
Övriga skulder		165 106	144 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	506 054	501 853
Summa kortfristiga skulder		9 678 107	5 726 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 490 313	77 044 152

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	120 år	120 år
Stomkomplett. för. K3	20 år	20 år
Stomkomplett. medl. K3	120 år	120 år
Fastighetsel K3	10-40 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
Balkonger K3	30 år	30 år
Värmesystem K3	15 år	15 år
Sekundärbyggnader K3	40 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 432 185	1 238 746
	Hyror bostäder	329 586	294 468
	Hyror lokaler	36 782	36 596
	Hyror parkering moms	3 600	3 000
	Hyror garage moms	39 480	52 640
	Hyror parkering	65 580	60 130
	Hyror garage	166 720	183 160
	Hyror förråd	18 550	8 800
	Hysesrabatt	0	-2 500
	Värmeintäkter	582 472	422 426
	Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
	Avgift andrahandsuthyrning	13 492	18 094
	Öresutjämning	-32	4
		2 696 626	2 315 565
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	600	3 749
		600	3 749

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 836	54 588
	Fastighetsskötsel beställning	1 057	4 902
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 801	3 275
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 279	25 663
	Snöröjning/sandning	34 875	16 875
	Städning entreprenad	59 004	59 057
	Städning enligt beställning	0	2 450
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 438	22 438
	Gemensamma utrymmen	10 563	19 407
	Garage/parkering	3 700	0
	Gård	7 433	2 743
	Serviceavtal	43 742	42 879
	Förbrukningsmateriel	14 219	739
	Störningsjour och larm	0	4 475
	Brandskydd	31 718	24 285
	Fordon	0	406
		320 664	284 182
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 893
	Brf Lägenheter	7 335	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 074
	Tvättstuga	11 331	9 644
	Källare	0	24 320
	Entré/trapphus	6 572	3 564
	Lås	0	1 478
	VVS	0	14 699
	Värmeanläggning/undercentral	1 430	36 250
	Elinstallationer	17 432	8 042
	Fönster	15 670	3 125
	Balkonger/altaner	0	7 472
	Skador/klotter/skadegörelse	12 249	0
	Vattenskada	0	18 657
		72 019	164 218
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	55 000
	Ventilation	49 875	0
		49 875	55 000
	Taxebundna kostnader		
	El	391 212	278 222
	Värme	337 581	353 722
	Vatten	65 943	80 140
	Sophämtning/renhållning	101 087	79 874
		895 822	791 958
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 236	58 206
	Kabel-TV	15 707	15 287
		71 943	73 493
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 435	94 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 510 757	1 463 156

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Tele- och datakommunikation	0	281
	Inkassering avgift/hyra	3 889	4 405
	Revisionsarvode extern revisor	42 938	42 563
	Föreningskostnader	12 138	12 481
	Styrelseomkostnader	0	516
	Fritids- och trivselkostnader	520	2 316
	Förvaltningsarvode	86 233	84 376
	Administration	15 013	7 260
	Korttidsinventarier	1 434	6 240
	Konsultarvode	0	57 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 140
	OBS konto	0	5 704
		170 086	229 457
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	131 426	95 200
	Sociala kostnader	30 352	29 911
		161 777	125 111
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	99 281	95 481
	Yttertak K3	30 169	30 169
	Fasader/balkonger K3	211 615	211 615
	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	334 269	327 689
	Värmesystem K3	20 382	11 889
	Luftbehandlingssystem K3	209 028	209 028
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	4 442	0
	Sekundärbyggnader K3	18 395	0
	Maskiner	0	8 779
		1 197 681	1 164 751

Not 8 BYGGNADER		2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		81 900 619	81 480 350
Nyanskaffningar		1 483 760	420 268
Utgående anskaffningsvärde		83 384 379	81 900 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-8 841 901	-7 807 037
Årets avskrivningar enligt plan		-1 197 681	-1 155 972
Utgående avskrivning enligt plan		-10 039 582	-8 963 009
Planenligt restvärde vid årets slut		73 465 904	73 058 718
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		2022-12-31	2021-12-31
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		-43 896	-35 117
Årets avskrivningar enligt plan		0	-8 779
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-43 896	-43 896
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		70 394	78 294
Klientmedel hos SBC		401 965	2 344 785
Räntekonto hos SBC		721 575	1 050 453
		1 193 934	3 473 532

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Försäkring		23 784	21 496
Kabel-TV		4 337	3 925
		28 121	25 421

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		958 406	793 525
Reservering enligt stadgar		164 881	164 881
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-55 000	0
Vid årets slut		1 068 287	958 406

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	6 406 000	6 406 000	2026-06-01
Handelsbanken	2,993 %	4 856 000	4 968 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,730 %	4 024 000	4 024 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 286 000	15 398 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 880 000	-4 968 000	
		6 406 000	10 430 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 726 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	56 709	50 751
	Värme	43 357	53 841
	Vatten	8 038	16 852
	Sophämtning	33 154	19 827
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	58 102	57 400
	Sociala avgifter	14 708	18 036
	Ränta	14 397	9 364
	Avgifter och hyror	239 859	245 782
	Brf lägenheter	7 335	0
	Tvättstuga	395	0
		506 054	501 853

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under våren 2023 kommer offert tas in för byte av fönster / balkongdörrar. Bytet planeras till 2024.
- Betongväggen och stålräcket vid husets ena kortsida kommer genomgå en mindre renovering och målas om under året.
- En mindre renovering kommer göras av sophusen, där bland annat taken kommer ses över.
- Träden kommer även att beskäras som en del i det löpande underhållet.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2023

Agnes Victoria Davidsson
Ordförande

Erik August Centerlind
Ledamot

Erika Margareta Hallman
Ledamot

Charlotte Pantzar Huth
Ledamot

Bálint Gábor Réger
Ledamot

Tomas Ryde
Ledamot

Anne Veronika Stemme
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Martina Blank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern

Org.nr. 769614 - 3028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lidingöbäverns finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Martina Blank
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se