

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2046.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Johan Hammar	Ledamot
Amanda Lisa Margareta Jonsson	Ledamot
Eva Charlotta Nilson Gombrii	Ledamot
Christina Louise Thunborg	Ledamot
Pontus Sebastian Övre	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martina Blank.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Christian Gottlieb
Eva Wigerfors Luehrs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bävern 1	2008	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

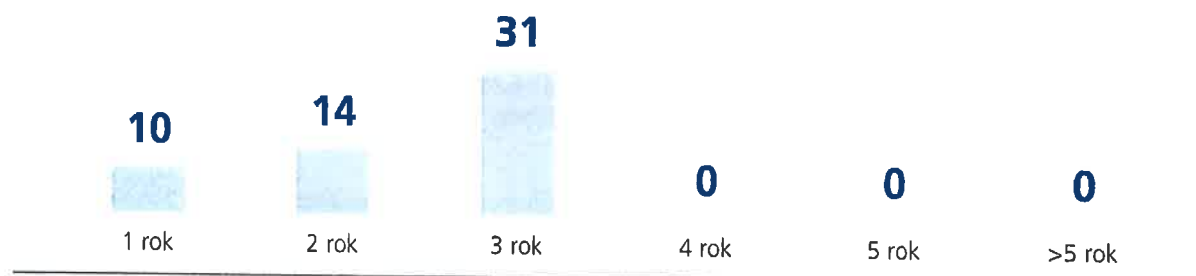
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Besiktning av balkongerna	2018	
Renovering av vissa balkonger	2018	
Ny avgasare till värmesystemet	2018	
P-förbudsskyltar uppsatta	2018	
Ommålning av cykelförråd	2016	
Renovering av vissa garageportar	2016	
OVK besiktning	2016	
Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum	2016	
Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga	2016	
Installation av nya portar med portkod.	2015	
Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken	2015	
Kernisk rengöring 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	
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 ljudisoleringsskydd på fastighetens takfläcktar	2010	
Installation av bodar för hushållssopor	2010	
Utbyte av ventilationsfläcktar	2010	
Installation av individuell mätning av el och vatten	2009	
Ommålning av tvättstuga	2009	
Injustering av värmestammar/radiatorventiler	2009 - 2010	
Byte av elstigar	2009	
Tak, fasad och dränering	2006 - 2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättrad belysning på baksidan	2019	
Skyddsolja bodarna	2019	
Rengöring av golv i trapphusen	2019	
Balkongrenovering	2019-2020	
Stamspolning (projektering)	2019-2020	
Asfaltering av parkeringsplatser	2019-2021	ingår i projekt elstolpar
Ommålning parkeringslinjer p-platserna	2019-2021	ingår i projekt elstolpar
Byte el och vattenmätare	2020	
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Ekonomisk förvaltning	SBC AB	
Städning	Allservice Fönsterputs Städ	
Fastighetsskötsel	Lidingö Kraft AB	

Övrig information

Föreningen har flera garage, p-platser och förråd lediga för uthyrning.

Föreningens ekonomi

Föreningens nya revisor på Grand Thornton Sweden AB heter Martina Blank.

Ett lån på 6 406 000 kr och ett sparande på 1 045 000 kr flyttades från SBAB till Handelsbanken i juni. Föreningens lån är nu samlade hos Handelsbanken. Föreningens likvida medel/sparande är nu placerade på konton hos Handelsbanken och Collector.

Det gjordes en extraamortering på 5 000 000 kr i november.

Det placerades 900 000 kr på ett sparkonto hos Collector i januari 2019.

Det gjordes ytterligare en amortering i mars 2019 på 635 000 kr.

Styrelsen planerar att extraamortera på lån med förfallodag 2019-09-01. Föreningen hade i mars 2019 ca 2 900 000 kr på konton i Handelsbanken och Collector. Av dessa medel bör alltid motsvarande tre månaders hyror/avgifter, ca 450 000 kr, finnas på transaktionskontot för löpande betalningar. Storleken på amorteringen är avhängigt kommande underhålls- och renoveringsåtgärder.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 031 145	2 484 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 512 807	2 544 953
Finansiella intäkter	2 190	4 597
Minskning kortfristiga fordringar	5 493	0
Medlemsinsatser	3 050 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 652
	5 570 490	2 552 202
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 611 347	1 478 529
Finansiella kostnader	241 019	238 909
Ökning av kortfristiga fordringar	0	295
Minskning av långfristiga skulder	5 243 395	287 350
Minskning av kortfristiga skulder	5 571	0
	7 101 332	2 005 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 500 303	3 031 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 530 842	547 120

*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 1 337 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

Föreningens nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

I maj såldes en av föreningens hyresrätter, lgh 41, för 3 050 000 kr.

En besiktning av balkongerna utfördes under våren, vilket resulterade i att några balkonger omgående lagades. Övriga bör åtgärdas inom de närmaste åren.

En sk avgasare till värmesystemet installerades i november av Chemiclean. Servicerapporten visade förhöjda halter av löst syre vilket skapar problem med korrosion i systemet och kan resultera i igensatta ventiler och kalla/dåligt fungerande radiatorer. Installationen förlänger således livslängden på värmesystemet.

P-förbudsskyltar är uppsatta på baksidan.

Byte har gjorts av fastighetsskötare, från Renab till Lidingö Kraft AB.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året. Under höststädningen stod som vanligt en container uppställd och uppslutningen var stor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	446	441	444	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	733	814	743	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 890	8 887	8 996	9 026
Elkostnad/m ² totalyta	66	64	49	0
Värmekostnad/m ² totalyta	101	102	110	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	13	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	73	116	0
Soliditet (%)	75	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	-179	-638	0
Nettoomsättning (tkr)	2 492	2 499	2 381	0

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	48 452 000	1 134 000	0	47 318 000
Upplåtelseavgifter	10 705 200	1 916 000	0	8 789 200
Fond för yttre underhåll	627 938	130 995	0	496 943
S:a bundet eget kapital	59 785 138	3 180 995	0	56 604 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 315 909	-130 995	-179 327	-4 005 588
Årets resultat	-348 807	-348 807	179 327	-179 327
S:a ansamlad förlust	-4 664 716	-479 802	0	-4 184 914
S:a eget kapital	55 120 422	2 701 193	0	52 419 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 807
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 184 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 995
summa balanserat resultat	-4 664 716

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

96 403
-4 568 313

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 492 101	2 499 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 706	45 570
Summa rörelseintäkter		2 512 807	2 544 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 246 184	-1 117 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 189	-321 479
Personalkostnader	Not 6	-38 974	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 438	-1 011 439
Summa rörelsekostnader		-2 622 785	-2 489 968
RÖRELSERESULTAT		-109 978	54 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 190	4 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 019	-238 909
Summa finansiella poster		-238 829	-234 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 807	-179 327
ÅRETS RESULTAT		-348 807	-179 327

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 065 589	73 068 249
Maskiner	Not 9	26 338	35 117
Summa materiella anläggningstillgångar		72 091 927	73 103 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 091 927	73 103 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	4 680
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 412 761	1 914 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 630	21 185
Summa kortfristiga fordringar		1 435 400	1 940 782
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		92 540	1 123 493
Summa kassa och bank		92 540	1 123 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 527 940	3 064 275
SUMMA TILLGÅNGAR		73 619 867	76 167 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 157 200	56 107 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	627 938	496 943
Summa bundet eget kapital		59 785 138	56 604 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 315 909	-4 005 588
Årets resultat		-348 807	-179 327
Summa fritt eget kapital		-4 664 716	-4 184 914
SUMMA EGET KAPITAL		55 120 422	52 419 229
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 598 000	23 037 879
Summa långfristiga skulder		11 598 000	23 037 879
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 495 000	298 516
Leverantörsskulder		105 436	61 325
Skatteskulder		8 379	15 302
Övriga skulder		1 925	1 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	290 705	333 784
Summa kortfristiga skulder		6 901 445	710 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 619 867	76 167 640

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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	2018	2017
Årsavgifter	1 172 486	1 158 659
Hyror bostäder	424 531	464 518
Hyror lokaler	44 830	56 312
Hyror garage moms	23 760	29 220
Hyror parkering	54 000	54 000
Hyror garage	195 720	183 360
Hyror förråd	1 800	1 800
Elintäkter	798	0
Värmeintäkter	574 160	551 504
Öresutjämning	17	10
	2 492 101	2 499 383

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	20 706	45 570
		20 706	45 570
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 520	58 160
	Fastighetsskötsel beställning	21 217	2 889
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 466	27 702
	Snöröjning/sandning	25 325	18 750
	Städning entreprenad	64 390	67 639
	Gård	998	2 278
	Serviceavtal	38 111	35 607
	Förbrukningsmateriel	3 745	12 523
	Störningsjour och larm	0	4 054
	Fordon	663	2 053
		230 435	231 655
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	50 646
	Hyreslägenheter	0	10 570
	Tvättstuga	3 100	0
	Entré/trapphus	805	0
	Lås	1 154	499
	VVS	31 678	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 062
	Ventilation	28 241	0
	Elinstallationer	13 836	3 994
	Fönster	7 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 780	0
		89 594	69 771
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	38 239	0
	Balkonger/altaner	58 164	0
		96 403	0
	Taxebundna kostnader		
	El	215 991	207 669
	Värme	330 914	334 652
	Vatten	59 209	61 815
	Sophämtning/renhållning	82 056	75 413
	Grovsopor	4 741	5 090
		692 911	684 639
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 917	40 014
	Kabel-TV	14 739	14 571
		58 656	54 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 185	76 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 246 184	1 117 624

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2018** **2017**

Tele- och datakommunikation	325	325
Juridiska åtgärder	88 816	56 853
Inkassering avgift/hyra	2 975	4 675
Revisionsarvode extern revisor	43 750	62 638
Föreningskostnader	11 491	3 984
Styrelseomkostnader	4 335	3 905
Fritids- och trivselkostnader	1 312	821
Förvaltningsarvode	78 806	101 401
Administration	5 010	12 647
Korttidsinventarier	0	6 865
Konsultarvode	83 529	55 904
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	11 460
	326 189	321 479

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2018** **2017**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 974	9 426
	38 974	39 426

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2018** **2017**

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
Stamledning VA K3	326 373	326 373
Luftbehandlingssystem K3	209 028	209 028
Maskiner	8 779	8 779
	1 011 438	1 011 439

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	77 867 308	77 867 308
	Utgående anskaffningsvärde	77 867 308	77 867 308
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 799 060	-3 796 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 002 659	-1 002 660
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 801 719	-4 799 060
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 065 589	73 068 249
		23 527 080	23 527 080
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	23 246 000	23 246 000
	Taxeringsvärde mark	20 419 000	20 419 000
		43 665 000	43 665 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	43 200 000	43 200 000
	Lokaler	465 000	465 000
		43 665 000	43 665 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	43 896	43 896
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 896	43 896
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 779	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 779	-8 779
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 558	-8 779
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 338	35 117
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	4 998	7 265
	Klientmedel hos SBC	1 407 763	1 907 652
		1 412 761	1 914 917
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	18 882	17 483
	Kabel-TV	3 748	3 702
		22 630	21 185

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	496 943	553 339
	Reservering enligt stadgar	130 995	130 995
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-187 391
	Vid årets slut	627 938	496 943

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	0,760 %	0	6 425 395	Avslutat
Handelsbanken	1,050 %	5 748 000	5 860 000	2019-09-01
Handelsbanken	0,880 %	635 000	5 635 000	2019-02-22
Handelsbanken	1,350 %	5 304 000	5 416 000	2022-03-01
Handelsbanken	1,100 %	6 406 000	0	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	18 093 000	23 336 395	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 406 000	-298 516	
		11 687 000	23 037 879	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 973 000 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	22 790	18 647
	Värme	43 940	49 134
	Vatten	0	14 760
	Sophämtning	1 006	19 377
	Extern revisor	30 000	30 000
	Ränta	13 178	19 491
	Avgifter och hyror	163 121	178 350
	Snöröjning/sandning	0	3 000
	Fastighetsskötsel	4 750	1 025
	VVS	11 920	0
		290 705	333 784

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2019 såldes en av föreningens hyresrätter, lgh 1, för 2 150 000 kr.

I januari 2019 fick föreningen en ny hyresgäst i lokalen på Källängsvägen 57. Precis som för tidigare hyresgäst är verksamheten en möbel- och tapetserarverkstad.

Förhandling med Hyresgästföreningen gjordes i februari 2019 för föreningens sju hyresrätter. Det resulterade i en hyreshöjning på 5,5 % fr.o.m. 2019-04-01 och inkluderar uteblivna höjningar sedan år 2014.

Ny armatur med förbättrad belysning har installerats på baksidan.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 16 / 4 2019



Hans Johan Hammar
Ledamot



Amanda Lisa Margareta Jonsson
Ledamot



Eva Charlotta Nilson Gombrii
Ledamot




Christina Louise Thunborg
Ledamot



Pontus Sebastian Övre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019
Grant Thornton Sweden AB



Martina Blank
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lidingöbåvern för år 2018.

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 2018 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 18 april 2019

Grant Thornton Sweden AB


Martina Blank

Auktoriserad revisor