



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lidingöbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bävern 1	2008	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 51 bostadsrätter om totalt 3 141 kvm och 6 lokaler om 118 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 259 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agnes Davidsson	Ordförande
Emil Svensson	Styrelseledamot
Erik Centerlind	Styrelseledamot
Erika Hallman	Styrelseledamot
Maria Schröder	Styrelseledamot
Tomas Robert Ryde	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Thunborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kerstin Hedberg Revisor Finnhammars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2006-2007 | ● Tak, fasad och dränering |
| 2009 | ● Byte av elstigar
Ommålning av tvättstuga
Installation av individuell mätning av el och vatten |
| 2009-2010 | ● Injustering av värmestammar/radiatorventiler |
| 2010 | ● Installation av bodar för hushållssopor
Utbyte av ventilationsfläktar
Montering av ljudisoleringskydd på fastighetens takfläktar
OVK-besiktning
Ommålning av allmänna utrymmen |
| 2011 | ● Mark och dräneringsarbete utanför port 55
Renovering av vissa garageportar |
| 2012 | ● Installation av Tele 2:s fiberanslutning till fastigheten |
| 2014 | ● Nytt parkeringsräcke |
| 2015 | ● Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken
Kemisk rengöring av vattenssystemet i radiatorerna
Montering av räcken utanför portarna
Installation av nya portar med portkod.
Isolering av fönster och balkonger i samtliga lägenheter
Ommålning av utsidan av fönsterna på södersidan |
| 2016 | ● Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga
Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum
Renovering av vissa garageportar
Ommålning av cykelförråd |

- 2016** ● OVK besiktning
- 2018** ● P-förbudskyltar uppsatta
Renovering av vissa balkonger
Besiktning av balkongerna
Ny avgasare till värmesystemet
- 2019** ● Uppdaterat brandskydd
Förbättrad belysning på baksidan
- 2020** ● Balkongrenovering
- 2020-2021** ● Stamspolning
Byte el och vattenmätare
- 2021** ● Nytt expansionskärl
Ny radonfläkt
Injustering av värmesystem och byte av termostater
- 2021-2022** ● Injustering av ventilation - Påbörjades 2021 och avslutades 2022-
- 2022** ● Service av tvättmaskiner - Ventilaggregat bytes ut i bägge maskiner under juli.
Upprustning av garageportar - Garageportarna målades om i samband med renoveringen av baksidan.
Renovering av baksidan - Arbetet med att ta in offert påbörjades under 2021. Arbetet genomfördes 2022. Ny asfalt anlades och elstolpar för laddning av fordon installerades.
P-platser, linjemarkering, enkel behandling
OVK besiktning - Påbörjades 2021, slutfördes 2022.
- 2023** ● Tvättstuga, underhåll av tvättmaskin
Träd, beskärning

Planerade underhåll

- 2030** ● Kontroll av mätare, el och vatten
Radonmätning
Målning av trapphus
- 2029** ● Värme, energideklaration
- 2028** ● VA, stamspolning
Sophus, sedumtak, renovering
Entréport ek, ytbehandling, justering
- 2027** ● Målning av takplåt
Rensning av ventilationskanal
OVK-besiktning
Beskärning av träd

- 2026** ● Målning av tak, tvättstuga
Renovering av hyresrätter
- 2025** ● Byte av värmeväxlare
Byte av torktumlare, tvättstuga
- 2024** ● Upprustning av portar
Översyn av dränering, stensättning och vattenavledning vid portarna
Byte fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 i nuläget.
- De löpande kostnaderna i föreningen följs upp löpande och bedöms vara på en rimlig nivå.
- 1 av föreningens 3 lån har en längre bindningstid och ränta och 1,01% och är bundet fram till 2026. De 2 andra lånen är rörliga och räntan uppgår till 4,72 % respektive 4,90% .
- I oktober omvandlades en av föreningens hyresrätter till bostadsrätt genom försäljning på den öppna marknaden, vilket genererade en intäkt på cirka 3,3 mkr. Dessa medel är placerade på räntebärande konton hos Handelsbanken och avsikten är att dessa medel ska finansiera bland annat det kommande fönsterbytet.
- I december 2023 finns 4 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 709 863	2 696 626	2 315 565	2 291 095
Resultat efter fin. poster	-495 196	-481 647	-833 631	-602 538
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	1 251 479	1 068 287	958 406	793 525
Taxeringsvärde	77 689 000	77 689 000	55 555 000	55 555 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	733	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 267	5 821	5 864	5 906
Skuldsättning per kvm totalyta	4 656	4 680	4 715	4 749
Sparande per kvm totalyta	212	219	101	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	120	85	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	103	108	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	25	23
Energikostnad per kvm totalyta	210	243	218	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,18	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för värme (totalt 595 703 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är således positivt och vi har goda marginaler i vår driftsbudget och har därav möjlighet att årligen avsätta medel till framtida underhåll och att säkerställa våra framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behöver vidtas i nuläget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	50 666 000	-	1 242 000	51 908 000
Upplåtelseavgifter	15 941 200	-	2 108 000	18 049 200
Fond, yttre underhåll	1 068 287	-49 875	233 067	1 251 479
Balanserat resultat	-6 787 633	-431 772	-233 067	-7 452 473
Årets resultat	-481 647	481 647	-495 196	-495 196
Eget kapital	60 406 206	0	2 854 804	63 261 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 219 405
Årets resultat	-495 196
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 067
Totalt	-7 947 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 947 668

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 866	2 696 626
Övriga rörelseintäkter	3	68 755	600
Summa rörelseintäkter		2 778 621	2 697 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 369 593	-1 510 757
Övriga externa kostnader	9	-265 491	-170 086
Personalkostnader	10	-209 331	-161 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 152	-1 197 681
Summa rörelsekostnader		-3 033 567	-3 040 302
RÖRELSERESULTAT		-254 946	-343 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 276	20 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-307 526	-159 493
Summa finansiella poster		-240 250	-138 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-495 196	-481 647
ÅRETS RESULTAT		-495 196	-481 647

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	72 276 752	73 465 904
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 276 752	73 465 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 276 752	73 465 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 051	44 148
Övriga fordringar	14	2 876 617	1 193 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 059	28 121
Summa kortfristiga fordringar		2 930 727	1 266 203
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 060 768	1 758 205
Summa kassa och bank		4 060 768	1 758 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 991 495	3 024 409
SUMMA TILLGÅNGAR		79 268 248	76 490 313

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 957 200	66 607 200
Fond för yttre underhåll		1 251 479	1 068 287
Summa bundet eget kapital		71 208 679	67 675 487
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 452 473	-6 787 633
Årets resultat		-495 196	-481 647
Summa ansamlad förlust		-7 947 669	-7 269 281
SUMMA EGET KAPITAL		63 261 010	60 406 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 406 000	6 406 000
Summa långfristiga skulder		6 406 000	6 406 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 768 000	8 880 000
Leverantörsskulder		106 569	119 935
Skatteskulder		10 862	7 012
Övriga kortfristiga skulder		133 117	172 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	582 689	498 998
Summa kortfristiga skulder		9 601 237	9 678 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 268 248	76 490 313

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-254 946	-343 076
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 189 152	1 197 681
	934 206	854 606
Erhållen ränta	67 276	20 921
Erlagd ränta	-287 399	-159 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 083	716 034
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 861	-34 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 004	39 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 948	721 538
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 604 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 604 868
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 350 000	0
Amortering av lån	-112 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 238 000	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 983 948	-995 330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 881 745	3 877 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 865 693	2 881 745

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lidingöbävern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Laddstolpar	10 %
Asfaltering	2,5 %
Vattenmätare	6,66 %
Radonsug	20 %
Radiatorer	6,6 %
Balkong	3,33 %
Stammar	2,24 %
Fasad	2,9 %
Fastighetsel	2,9 %
Stomkomplettering	0,834 - 5 %
Stomme och grund	0,84 %
Fönster, dörrar och portar	2,5 %
Luftbehandlingssystem	5 %
Yttertak	2,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 432 416	1 432 185
Hysesintäkter bostäder	281 175	329 586
Hysesintäkter lokaler	37 522	36 782
Hysesintäkter garage	205 560	166 720
Hysesintäkter garage, moms	23 280	39 480
Hysesintäkter p-plats	89 850	65 580
Hysesintäkter p-plats, moms	2 100	3 600
Hysesintäkter förråd	24 840	18 550
Hyses- och avgiftsrabatt	-22 835	0
Elintäkter laddstolpe	3 150	0
Uppvärmning	0	582 472
Uppvärmning, moms	595 703	0
Pantsättningsavgift	5 208	8 211
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	26 642	13 492
Öres- och kronutjämning	3	-32
Summa	2 709 866	2 696 626

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	68 725	0
Övriga intäkter	30	600
Summa	68 755	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	71 771	62 836
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 320	1 057
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	8 801
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 279
Städning enligt avtal	59 004	59 004
Städning utöver avtal	5 544	0
Besiktningar	4 375	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 438
Brandskydd	26 987	31 718
Gårdkostnader	47 923	7 433
Gemensamma utrymmen	0	14 263
Snöröjning/sandning	13 225	34 875
Serviceavtal	0	43 742
Förbrukningsmaterial	1 240	14 219
Summa	233 389	320 664

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	7 490	0
Bostadsrättslägenheter	11 835	7 335
Tvättstuga	0	11 331
Trapphus/port/entr	0	6 572
Dörrar och lås/porttele	1 425	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 474	0
VVS	8 281	0
Värmeanläggning/undercentral	0	1 430
Ventilation	85 052	0
Elinstallationer	0	17 432
Fönster	8 000	15 670
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 249
Summa	127 557	72 019

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	49 875
Summa	0	49 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	250 932	391 212
Utbetalning elstöd	38 727	0
Uppvärmning	371 458	337 581
Vatten	64 713	65 943
Sophämtning/renhållning	93 926	101 087
Grovsopor	5 023	0
Summa	824 778	895 822

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 184	56 236
Kabel-TV	17 400	15 707
Fastighetsskatt	104 285	100 435
Summa	183 869	172 378

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	356	0
Inkassokostnader	1 388	3 889
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 644	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 338	42 938
Fritids och trivselkostnader	0	520
Föreningskostnader	34 777	12 138
Förvaltningsarvode enl avtal	88 726	86 233
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	0	1 434
Administration	40 556	15 013
Konsultkostnader	29 500	0
Bostadsrätterna Sverige	6 230	6 230
Föreningsavgifter	695	0
Summa	265 491	170 086

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	155 498	96 600
Löner till kollektivanst	1 300	0
Övriga arvoden	0	34 826
Arbetsgivaravgifter	52 533	30 352
Summa	209 331	161 777

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	307 526	159 493
Summa	307 526	159 493

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 646 779	81 900 619
Årets inköp	0	1 746 160
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 646 779	83 646 779
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 180 875	-8 841 901
Årets avskrivning	-1 189 152	-1 338 974
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 370 027	-10 180 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 276 752	73 465 904
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 527 080</i>	<i>23 527 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 407 000	38 407 000
Taxeringsvärde mark	39 282 000	39 282 000
Summa	77 689 000	77 689 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 896	43 896
Utgående anskaffningsvärde	43 896	43 896
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 896	-43 896
Utgående avskrivning	-43 896	-43 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	71 692	70 394
Klientmedel	0	401 965
Transaktionskonto	1 738 260	0
Borgo räntekonto	1 066 665	721 575
Summa	2 876 617	1 193 934

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	27 428	23 784
Förutbet kabel-TV	4 631	4 337
Summa	32 059	28 121

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,01 %	6 406 000	6 406 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,90 %	4 024 000	4 024 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,72 %	4 744 000	4 856 000
Summa			15 174 000	15 286 000
Varav kortfristig del			8 768 000	8 880 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	14 863	12 980
Uppl kostn el	28 533	56 709
Uppl kostnad Värme	62 277	43 357
Uppl kostnad Extern revisor	36 000	30 000
Uppl kostn räntor	34 524	14 397
Uppl kostn vatten	13 338	8 038
Uppl kostnad Sophämtning	21 212	33 154
Uppl kostnad arvoden	117 000	58 102
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 761	14 708
Förutbet hyror/avgifter	218 181	227 553
Summa	582 689	498 998

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

37 000 000

2022-12-31

37 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Agnes Davidsson
Ordförande

Emil Svensson
Styrelseledamot

Erik Centerlind
Styrelseledamot

Erika Hallman
Styrelseledamot

Maria Schröder
Styrelseledamot

Tomas Robert Ryde
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finnhammars Revisionsbyrå
Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 16:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 14:23

DOCUMENT ID:

ry1aWwWgC

ENVELOPE ID:

HyeC3Wvbx0-ry1aWwWgC

DOCUMENT NAME:

Brf Lidingöbävern, 769614-3028 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Robert Ryde tomas.ryde@serica.se	Signed Authenticated	08.04.2024 15:03 08.04.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/23) IP: 213.89.160.18
2. Maria Schröder maria@mariaschroder.com	Signed Authenticated	08.04.2024 15:16 08.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/01) IP: 213.89.165.112
3. ERIK CENTERLIND erik.centerlind@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 15:41 08.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/06/24) IP: 85.229.67.142
4. ERIKA HALLMAN erika_hallman@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:08 08.04.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/08) IP: 94.191.136.35
5. EMIL SVENSSON SvenssonEmil93@outlook.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:41 08.04.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/01) IP: 85.229.19.52
6. AGNES DAVIDSSON agnes.v.davidsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:48 09.04.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/31) IP: 85.229.19.52
7. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	Signed Authenticated	09.04.2024 16:01 09.04.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/10) IP: 185.40.185.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed