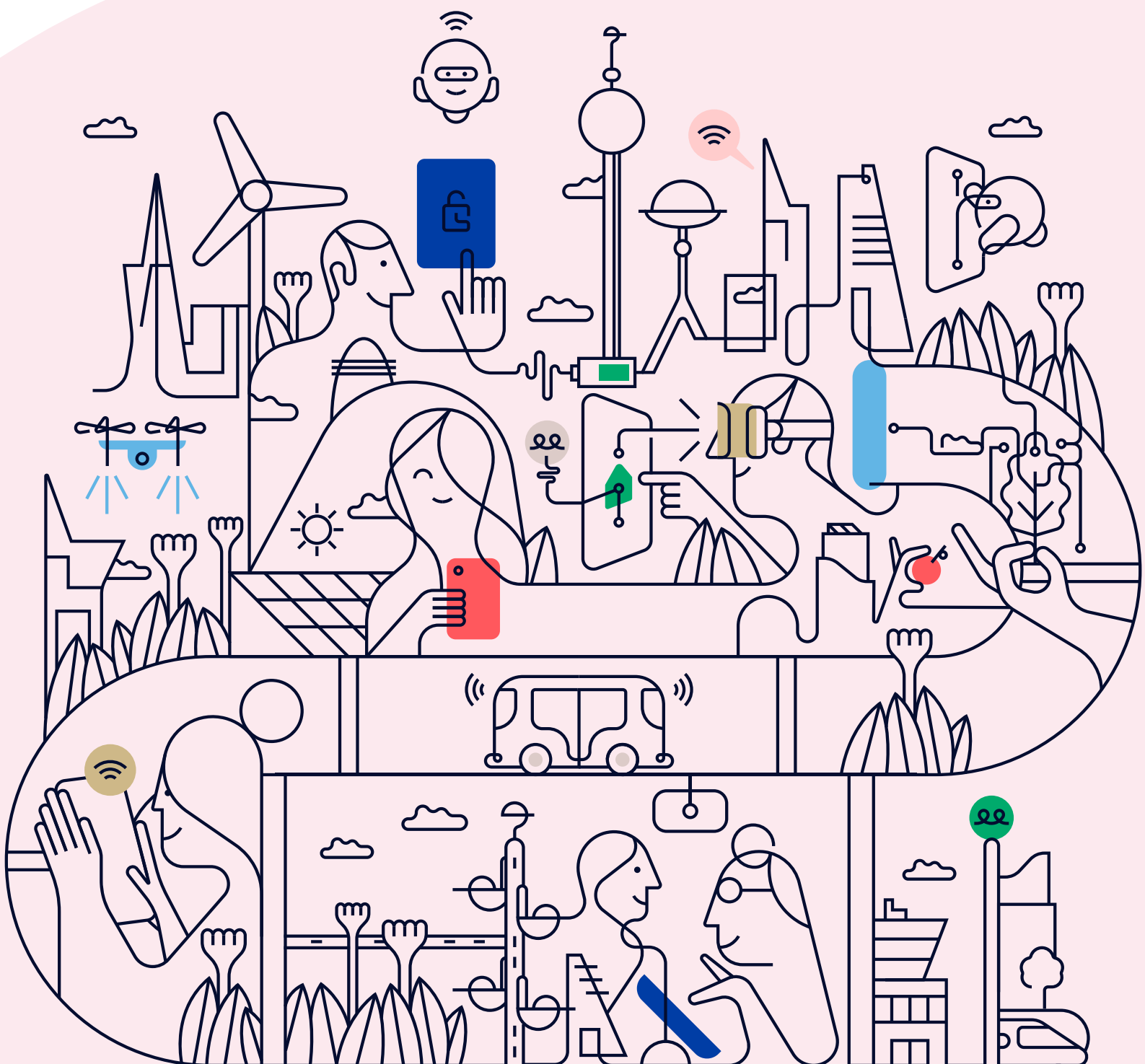




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lidingöbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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 innehåser 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 3266 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agnes Davidsson	Ordförande
August Källström	Styrelseledamot
Axel Versteegh	Styrelseledamot
Emil Svensson	Styrelseledamot
Erik Centerlind	Styrelseledamot
Maria Schröder	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Thunborg
Josefin Almkvist

Firmateckning

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

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor Finnhammars revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte fönster och balkongdörrar
- 2023** ● Tvättstuga, underhåll av tvättmaskin
Träd, beskärning
- 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.
- 2021-2022** ● Injustering av ventilation - Påbörjades 2021 och avslutades 2022-
- 2021** ● Nytt expansionskärl
Ny radonfläkt
Injustering av värmesystem och byte av termostater
- 2020-2021** ● Byte el och vattenmätare
Stamspolning
- 2020** ● Balkongrenovering
- 2019** ● Uppdaterat brandskydd
Förbättrad belysning på baksidan
- 2018** ● P-förbudskyltar uppsatta
Renovering av vissa balkonger
Besiktning av balkongerna
Ny avgasare till värmesystemet

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Sophus, sedumtak, renovering
Betongvägg och stålräcke, mindre renovering
Översyn av dränering, stensättning och vattenavledning vid portarna
Byte av torktumlare, tvättstuga
Renovering av hyresrätter
- 2026** ● Upprustning av portar
Värme, undercentral renovering/byte
Målning av tak, tvättstuga
Entréport ek, ytbehandling, justering
- 2027** ● Målning av takplåt

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

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	IRA Talus Allservice AB
Sophämtning	Lidingö stad
Städning	Allservice Fönsterputs Städ
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
TV	Tele2
Tvättstugeutrustning	PODAB
Vatten och avlopp	Lidingö stad
Städning	City Hemservice Hemstädning
Elbilsladdning	Eways

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Årsavgifterna har länge legat på en låg nivå och vi har gått med minusresultat de senaste åren, men rörelsen har positiva kassaflöden från verksamheten. Föreningen har fått stora kapitaltillskott till följd av att föreningen upplåtit ny yta för bostadsrätter genom försäljning av tidigare hyresrätter, vilket finansierat större underhåll. 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.
- Under hösten 2024 bytte föreningen ut samtliga fönster och balkongdörrar, till en summa på 3,738 mkr, vilket betalades kontant.
- 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 3,65 % respektive 3,25% och är bundna fram till 2025.
- I december 2024 finns 4 hyresrätter kvar i föreningen och på sikt kan värdet av dessa stärka föreningens ekonomi, genom försäljning på den öppna marknaden.

- I november tillföll ytterligare en av husets hyresrätter föreningen, planen är att upplåta ytan till en ny bostadsrätt som ska säljas på den öppna marknaden under 2025.
- För mer detaljer om föreningens ekonomi hänvisas till resultat- och balansräkningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 0%.

Förändringar i avtal

Allservice fönsterputs städ har ersatts med en ny leverantör i form av City Hemservice Hemstädning under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 816 760	2 709 863	2 696 626	2 315 565
Resultat efter fin. poster	-724 857	-495 196	-481 647	-833 631
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	1 383 384	1 251 479	1 068 287	958 406
Taxeringsvärde	77 689 000	77 689 000	77 689 000	55 555 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	508	494	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52	52	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 228	5 267	5 821	5 864
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 612	4 646	4 680	4 715
Sparande per kvm totalyta, kr	164	212	219	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	77	120	85
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	114	103	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	20	20	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	210	243	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,02	-	-
Räntekänslighet (%)	10,28	10,66	-	-

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 524 671 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningens negativa resultat beror huvudsakligen på att summan av avskrivningar och genomfört underhåll överstiger årets resultat. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande driften, även med en högre genomsnittlig räntenivå än föregående år. Föreningens ekonomi är därmed fortsatt stabil, och inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	51 908 000	-	-	51 908 000
Upplåtelseavgifter	18 049 200	-	-	18 049 200
Fond, yttre underhåll	1 251 479	-	131 905	1 383 384
Balanserat resultat	-7 452 473	-495 196	-131 905	-8 079 574
Årets resultat	-495 196	495 196	-724 857	-724 857
Eget kapital	63 261 010	0	-724 857	62 536 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 947 669
Årets resultat	-724 857
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 905
Totalt	-8 804 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-8 804 431

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 816 755	2 709 866
Övriga rörelseintäkter	3	2 842	68 755
Summa rörelseintäkter		2 819 597	2 778 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 522 691	-1 369 593
Övriga externa kostnader	8	-262 116	-265 491
Personalkostnader	9	-153 762	-209 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 191 969	-1 189 152
Summa rörelsekostnader		-3 130 538	-3 033 567
RÖRELSERESULTAT		-310 941	-254 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 371	67 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-479 287	-307 526
Summa finansiella poster		-413 916	-240 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-724 857	-495 196
ÅRETS RESULTAT		-724 857	-495 196

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	74 825 600	72 276 752
Maskiner och inventarier	12	53 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 879 104	72 276 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 879 104	72 276 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 756	22 051
Övriga fordringar	13	2 664 356	2 876 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 295	32 059
Summa kortfristiga fordringar		2 741 407	2 930 727
Kassa och bank			
Kassa och bank		755 065	4 060 768
Summa kassa och bank		755 065	4 060 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 496 471	6 991 495
SUMMA TILLGÅNGAR		78 375 576	79 268 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 957 200	69 957 200
Fond för yttre underhåll		1 383 384	1 251 479
Summa bundet eget kapital		71 340 584	71 208 679
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 079 574	-7 452 473
Årets resultat		-724 857	-495 196
Summa ansamlad förlust		-8 804 431	-7 947 669
SUMMA EGET KAPITAL		62 536 153	63 261 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 406 000	6 406 000
Summa långfristiga skulder		6 406 000	6 406 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 656 000	8 768 000
Leverantörsskulder		175 516	106 569
Skatteskulder		12 241	10 862
Övriga kortfristiga skulder		13 693	133 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	575 973	582 689
Summa kortfristiga skulder		9 433 423	9 601 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 375 576	79 268 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-310 941	-254 946
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 191 969	1 189 152
	881 028	934 206
Erhållen ränta	65 371	67 276
Erlagd ränta	-490 657	-287 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	455 742	714 083
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 648	16 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 445	15 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 649	745 948
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 794 321	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 794 321	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 350 000
Amortering av lån	-112 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 000	3 238 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 522 672	3 983 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 865 693	2 881 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 343 021	6 865 693

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 kabel-tv, vatten 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:

Byggnad	0,83 - 20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 464 492	1 432 416
Hysesintäkter bostäder	267 130	281 175
Hysesintäkter lokaler	38 004	37 522
Hysesintäkter garage	202 261	205 560
Hysesintäkter garage, moms	13 820	23 280
Hysesintäkter p-plats	83 300	89 850
Hysesintäkter p-plats, moms	4 200	2 100
Hysesintäkter förråd	53 040	24 840
Hysesintäkter förråd, moms	7 836	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 667	-22 835
EI	3 600	0
Laddbox	1 650	0
Elintäkter laddstolpe	0	3 150
Elintäkter laddstolpe moms	17 159	0
Uppvärmning, moms	568 374	595 703
Dröjsmålsränta	69	0
Pantsättningsavgift	4 584	5 208
Överlåtelseavgift	9 911	5 252
Administrativ avgift, moms	294	0
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	13 145	26 642
Vidarefakturerade kostnader	67 088	0
Öres- och kronutjämnning	-5	3
Summa	2 816 755	2 709 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	68 725
Övriga intäkter	2 842	30
Summa	2 842	68 755

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	64 836	71 771
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 607	3 320
Fastighetsskötsel gård enl avtal	8 286	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 143	0
Städning enligt avtal	70 474	59 004
Städning utöver avtal	0	5 544
Besiktningar	4 375	4 375
Brandskydd	0	26 987
Gårdkostnader	5 710	47 923
Gemensamma utrymmen	2 618	0
Snöröjning/sandning	64 408	13 225
Serviceavtal	106 046	0
Förbrukningsmaterial	6 036	1 240
Summa	346 538	233 389

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	7 490
Bostadsrättslägenheter	0	11 835
Dörrar och lås/porttele	11 345	1 425
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 474
VVS	75 514	8 281
Ventilation	5 800	85 052
Elinstallationer	9 100	0
Fasader	18 564	0
Fönster	0	8 000
Skador/klotter/skadegörelse	54 081	0
Summa	174 404	127 557

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	207 065	250 932
Utbetalning elstöd	0	38 727
Uppvärmning	409 667	371 458
Vatten	94 019	64 713
Sophämtning/renhållning	100 404	93 926
Grovsopor	0	5 023
Summa	811 155	824 778

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 923	62 184
Kabel-TV	14 132	17 400
Fastighetsskatt	106 540	104 285
Summa	190 595	183 869

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 928	356
Inkassokostnader	2 571	1 388
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	67 088	4 644
Revisionsarvoden extern revisor	43 750	42 338
Styrelseomkostnader	3 033	0
Fritids och trivselkostnader	608	0
Föreningskostnader	19 401	34 777
Förvaltningsarvode enl avtal	92 438	88 726
Överlåtelsekostnad	12 036	9 191
Pantsättningskostnad	6 880	7 092
Administration	5 937	40 556
Konsultkostnader	1 890	29 500
Bostadsrätterna Sverige	0	6 230
Föreningsavgifter	556	695
Summa	262 116	265 491

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 000	155 498
Löner till kollektivanst	0	1 300
Arbetsgivaravgifter	36 762	52 533
Summa	153 762	209 331

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	460 329	307 526
Dröjsmålsränta	71	0
Summa	460 400	307 526

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 646 779	83 646 779
Årets inköp	3 738 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 384 779	83 646 779
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 370 027	-10 180 875
Årets avskrivning	-1 189 152	-1 189 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 559 179	-11 370 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 825 600	72 276 752
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 896	43 896
Inköp	56 321	0
Utgående anskaffningsvärde	100 217	43 896
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 896	-43 896
Avskrivningar	-2 817	0
Utgående avskrivning	-46 713	-43 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 504	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	56 158	71 692
Övriga kortfristiga fordringar	20 241	0
Transaktionskonto	1 517 657	1 738 260
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 665
Summa	2 664 356	2 876 617

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	33 410	0
Förutbet försäkr premier	30 182	27 428
Förutbet kabel-TV	4 703	4 631
Summa	68 295	32 059

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,01 %	6 406 000	6 406 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	4 024 000	4 024 000
Handelsbanken			0	4 744 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,25 %	4 632 000	0
Summa			15 062 000	15 174 000
Varav kortfristig del			8 656 000	8 768 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 502 000 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	12 919	14 863
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 966	0
Uppl kostn el	23 744	28 533
Uppl kostnad Värme	48 056	62 277
Uppl kostnad Extern revisor	36 000	36 000
Uppl kostn räntor	23 154	34 524
Uppl kostn vatten	27 078	13 338
Uppl kostnad Sophämtning	18 288	21 212
Uppl kostnad arvoden	129 000	117 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 532	36 761
Förutbet hyror/avgifter	211 236	218 181
Summa	575 973	582 689

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 18, 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

August Källström
Styrelseledamot

Axel Versteegh
Styrelseledamot

Emil Svensson
Styrelseledamot

Erik Centerlind
Styrelseledamot

Maria Schröder
Styrelseledamot

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

Finnhammars revisionsbyrå
Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 17:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 16:02

DOCUMENT ID:

ByZT_X_enye

ENVELOPE ID:

H1eudmuxh1x-ByZT_X_enye

DOCUMENT NAME:

Brf Lidingöbävern, 769614-3028 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK CENTERLIND erik.centerlind@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 16:06 13.03.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 109.205.223.18
2. Emil Svensson svenssonemil93@outlook.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 16:30 13.03.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.204
3. Maria Schröder maria@mariaschroder.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 16:34 13.03.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.105
4. Agnes Davidsson agnes.v.davidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 16:38 13.03.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.204
5. August Fredrik Källström august.kallstrom@kvm2.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 15:18 17.03.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.19.119
6. Axel Johan Gunnar Versteegh axel.versteegh@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 17:11 17.03.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.39
7. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 17:15 17.03.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Lidingöbävern**
Org.nr. 769614-3028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidingöbävern för år 2024-01-01— 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de 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. De 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lidingöbävern för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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 2025-

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 18:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 16:02

DOCUMENT ID:

rJ6_Xugh1x

ENVELOPE ID:

BkZOumOxn1e-rJ6_Xugh1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lidingöbävern 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg	 Signed	17.03.2025 18:50	eID	Swedish BankID
kerstin.hedberg@finnhammars.se	Authenticated	17.03.2025 18:50	Low	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