

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2007-04-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Cecilia Ulrika Elisabet Bjurström	Ledamot
Urban Fredrik Leuhusen	Ledamot
Eva Charlotta Nilson Gombrii	Ledamot
Christina Louise Thunborg	Ledamot
Peter Mathias Zakrisson	Ledamot

Anna Margareta Hedberg	Suppleant
Amanda Lisa Margareta Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lundfors	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Christian Gottlieb
Eva Wigerfors Luehrs

1/1

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bävern 1	2008	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

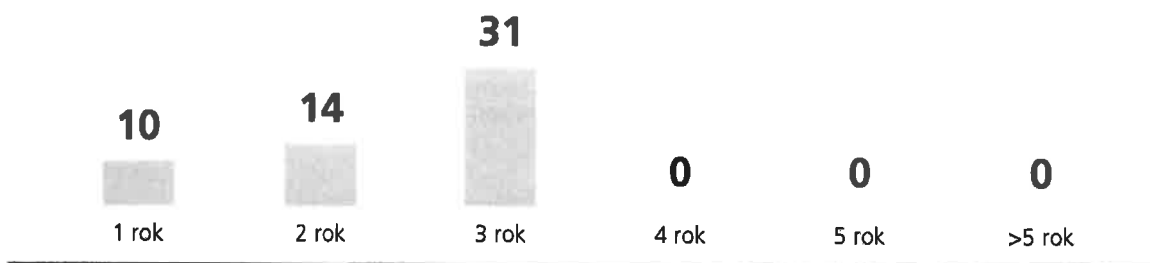
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

/pl

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga	2016
Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum	2016
Renovering av vissa garageportar	2016
OVK besiktning	2016
Ommålning av cykelförråd	2016
Isolering av fönster och balkonger i samtliga lägenheter	2015
Ommålning av utsidan fönstren på södersidan	2015
Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken	2015
Kemisk rengöring av vattensystemet i radiatorerna	2015
Montering av räcken utanför portarna	2015
Installation av nya portar med portkod.	2015
Nytt parkeringsräcke	2014
Installation av Tele 2:s fiberanslutning till fastigheten	2012
Renovering av vissa garageportar	2011
Mark och dräneringsarbete utanför port 55	2011
OVK-besiktning	2010
Ommålning av allmänna utrymmen	2010
Montering av ljudisoleringsskydd på fastighetens takfläktar	2010
Utbyte av ventilationsfläktar	2010
Montering av ljudisoleringsskydd på fastighetens takfläktar	2010
Installation av bodar för hushållssopor	2010
Installation av individuell mätning av el och vatten	2009
Injustering av värmestammar/radiatorventiler	2009 - 2010
Byte av elstigar	2009
Ommålning av tvättstuga	2009
Tak, fasad och dränering	2006 - 2007
Planerat underhåll	År
Förbättrad belysning på baksidan	2018
Besiktning av balkongerna	2018
Ommålning parkeringslinjer p-platserna	2018
Stampsplning (projektering)	2018
Asfaltering av parkeringsplatser	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.



Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB from 160901 innan Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB
Städning	Förenade Service AB
Fastighetsservice	Renab Förvaltning

Övrig information

Styrelsen diskuterar att följa revisorns råd om att öka avgiften med ca 5 %.

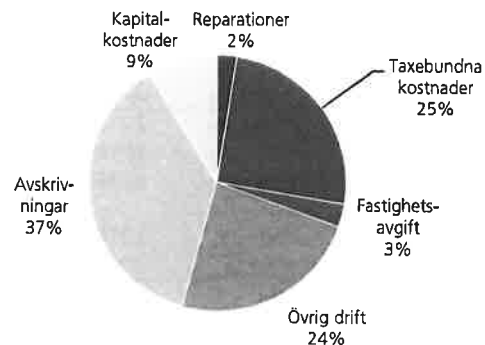
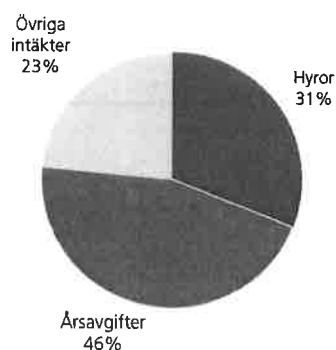
På årsmötet 2018 kommer förslaget om nya/uppdaterade stadgar att tas upp för andra gången. (Det krävs två, på varandra följande, val för att göra ändringen)

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 484 025	2 511 935
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 544 953	2 381 824
Finansiella intäkter	4 597	6 755
Minskning kortfristiga fordringar	0	490
Balkongfond	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 652	0
	2 552 202	2 389 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 478 529	1 645 170
Finansiella kostnader	238 909	378 873
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	43 898
Ökning av kortfristiga fordringar	295	0
Minskning av långfristiga skulder	287 350	78 332
Minskning av kortfristiga skulder	0	107 702
	2 005 083	2 253 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 031 145	2 484 025
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	547 120	-27 910

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



1PL

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Föreningen har bytt bank från Swedbank till Handelsbanken.

Föreningen har anlitat SBC att sköta all kravhantering. Något som styrelsen tidigare gjorde men som nu outsourcas pga tidsbrist.

Lidingöbävern har sedan tidigare haft två gemensamma städ- och fixardagar för medlemmarna, efteråt har vi gemensam "knyttis-fika". På vårstädningen sopar vi bl a upp all sand, ställer fram utemöbler och rensar i trädgården. Under höststädningen står en container uppställd och fastigheten och trädgård förbereds för vintern. Det var dessvärre dålig uppslutning till höstens fixardag.

Reparationen av några enstaka balkonger i höst har uppmärksammat styrelsen på behovet att se över skicket på samtliga balkonger. Två besiktningsföretag är kontaktade för offerter ang utredning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	441	444
Hyror/m ² hyresrättsyta	814	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 887	8 996
Elkostnad/m ² totalyta	64	49
Värmekostnad/m ² totalyta	102	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	116
Soliditet (%)	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	-638
Nettoomsättning (tkr)	2 499	2 381
Balansomslutning	76 167 640	76 631 664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 135 m² bostäder och 131 m² lokaler.

1/2

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	47 318 000	0	0	47 318 000
Upplåtelseavgifter	8 789 200	0	0	8 789 200
Fond för yttre underhåll	496 943	130 995	-187 391	553 339
S:a bundet eget kapital	56 604 143	130 995	-187 391	56 660 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 005 588	-130 995	-450 732	-3 423 860
Årets resultat	-179 327	-179 327	638 123	-638 123
S:a ansamlad förlust	-4 184 914	-310 322	187 391	-4 061 984
S:a eget kapital	52 419 229	-179 327	0	52 598 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-179 327
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 874 592
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 995
summa balanserat resultat	-4 184 914

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 184 914

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

JPL

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2017

2016

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 499 383	2 381 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 570	500
Summa rörelseintäkter		2 544 953	2 381 824

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 117 624	-1 431 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 479	-174 486
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 439	-1 002 659
Summa rörelsekostnader		-2 489 968	-2 647 829

RÖRELSERESULTAT

54 985 **-266 006**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 597	6 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 909	-378 873
Summa finansiella poster		-234 312	-372 118

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-179 327 **-638 123**

ÅRETS RESULTAT

-179 327 **-638 123**

1PL

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	73 068 249	74 070 908
Maskiner och inventarier	Not 9	35 117	43 896
Summa materiella anläggningstillgångar		73 103 365	74 114 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 103 365	74 114 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 680	17 317
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 914 917	1 430 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 185	24 909
Summa kortfristiga fordringar		1 940 782	1 472 741
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 123 493	1 044 119
Summa kassa och bank		1 123 493	1 044 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 064 275	2 516 860
SUMMA TILLGÅNGAR		76 167 640	76 631 664

1PL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 107 200	56 107 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	496 943	553 339
Summa bundet eget kapital		56 604 143	56 660 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 005 588	-3 423 860
Årets resultat		-179 327	-638 123
Summa fritt eget kapital		-4 184 914	-4 061 984
SUMMA EGET KAPITAL		52 419 229	52 598 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 037 879	23 441 537
Summa långfristiga skulder		23 037 879	23 441 537
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	298 516	182 208
Leverantörsskulder		61 325	59 150
Skatteskulder		15 302	11 415
Övriga skulder		1 605	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	333 784	338 799
Summa kortfristiga skulder		710 532	591 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 167 640	76 631 664

1/PL

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 anspråktagande 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 158 659	1 166 057
Hyror bostäder	464 518	433 341
Hysesbortfall	0	-16 251
Hyror lokaler	56 312	58 181
Hyror garage moms	29 220	1 800
Hyror parkering	54 000	32 960
Hyror garage	183 360	146 662
Hyror förråd	1 800	2 850
Elintäkter	0	400 077
Värmeintäkter	551 504	144 720
Serviceavgifter	0	-3 012
Övriga debiterade avgifter	0	5 253
Överlåtelse	0	5 548
Pantsättning	0	3 105
Öresutjämning	10	34
	2 499 383	2 381 324

JPL

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	45 570	500
		45 570	500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 160	57 679
	Fastighetsskötsel beställning	2 889	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 702	17 988
	Snöröjning/sandning	18 750	27 000
	Städning entreprenad	67 639	60 919
	Städning enligt beställning	0	1 175
	Hissbesiktning	0	6 125
	Bevakning	0	2 583
	Gemensamma utrymmen	0	156
	Gård	2 278	3 669
	Serviceavtal	35 607	33 787
	Förbrukningsmateriel	12 523	3 057
	Störningsjour och larm	4 054	0
	Fordon	2 053	0
		231 655	214 138
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 646	9 585
	Hyreslägenheter	10 570	3 450
	Gemensamma utrymmen	0	3 395
	Tvättstuga	0	38 621
	Lås	499	1 190
	VVS	0	975
	Värmeanläggning/undercentral	4 062	0
	Ventilation	0	139 300
	Elinstallationer	3 994	6 344
	Fönster	0	2 725
	Mark/gård/utemiljö	0	8 414
	Garage/parkering	0	14 846
	Vattenskada	0	12 848
		69 771	241 692
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	80 481
	Ventilation	0	106 910
		0	187 391
	Taxebundna kostnader		
	El	207 669	161 125
	Värme	334 652	360 007
	Vatten	61 815	40 900
	Sophämtning/renhållning	75 413	98 228
	Grovsopor	5 090	4 440
		684 639	664 700

JPL

Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 014	34 688
Kabel-TV	14 571	14 260
	54 585	48 948
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 975	74 390
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 117 624	1 431 258

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	325	0
	Juridiska åtgärder	56 853	26 707
	Inkassering avgift/hyra	4 675	0
	Revisionsarvode extern revisor	62 638	43 750
	Föreningskostnader	3 984	1 585
	Styrelseomkostnader	3 905	0
	Fritids- och trivselkostnader	821	184
	Förvaltningsarvode	101 401	38 325
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 188
	Administration	12 647	28 065
	Korttidsinventarier	6 865	19 901
	Konsultarvode	55 904	3 631
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 460	5 730
	Övriga driftskostnader	0	2 420
		321 479	174 486

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	0
	Löner	0	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
		39 426	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	76 481	76 481
	Yttertak K3	30 169	30 169
	Fasader/balkonger K3	90 507	90 507
	Fönster/dörrar och portar K3	85 503	85 503
	Stomkomplettering förening K3	36 135	36 135
	Stomkomplettering medlem K3	148 463	148 463
	Stamledningar VA K3	326 373	399 641
	Luftbehandlingssystem K3	209 028	135 760
	Maskiner	8 779	0
		1 011 439	1 002 659

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 867 306	77 867 306
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 867 306	77 867 306
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 796 398	-2 793 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 002 660	-1 002 654
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 799 058	-3 796 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 068 248	74 070 908
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 896	0
	Nyanskaffningar	0	43 896
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 896	43 896
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 779	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 779	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 117	43 896

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	7 265	-9 390
	Klientmedel hos SBC	1 907 652	1 439 905
		1 914 917	1 430 515

100

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	17 483	15 538
	Kabel-TV	3 702	0
	Förutbetalda kostnader	0	3 641
	Bostadsrätterna	0	5 730
		21 185	24 909

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	553 339	846 388
	Reservering enligt stadgar	130 995	130 995
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-187 391	-424 044
	Vid årets slut	496 943	553 339

Not 13	ÖVRIGA FONDER	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	0	163 000
	lanspråktagande	0	-163 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	5 860 000	5 972 000	2019-09-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	11 135 000	Avslutat
	SBAB	0,610 %	6 425 395	6 516 745	2099-12-31
	Handelsbanken	0,980 %	5 635 000	0	2018-02-22
	Handelsbanken	1,350 %	5 416 000	0	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		23 336 395	23 623 745	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-298 516	-182 208	
			23 037 879	23 441 537	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 843 815 kr.

JP

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	18 647	19 827
	Värme	49 134	50 117
	Vatten	14 760	0
	Sophämtning	19 377	31 464
	Extern revisor	30 000	20 000
	Ränta	19 491	30 265
	Avgifter och hyror	178 350	174 626
	Snöröjning/sandning	3 000	12 500
	Fastighetsskötsel beställning	1 025	0
		333 784	338 799

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen började med sopsortering och kompostering av matavfall i slutet av januari 2018. Kärlet för tidningsinsamling har halverats och står nu i det mindre utrymmet och kärlet för vanliga hushållssopor och kärlet för matavfallskompost delar nu plats i det större utrymmet i bodarna.

Styrelsen ser över belysningen ovanför garagen samt om möjlighet finns för att sätta upp belysning och ev el-stolpar vid p-platserna.

Besiktning av balkongerna. En besiktningsman kommer att anlitas i frågan. Vid behov av omfattande renovering föreslås samtidigt ansökan om bygglov för utbyggnad och möjlighet till inglasning.

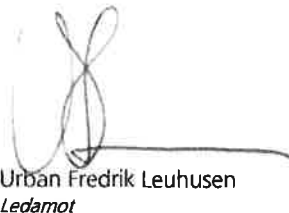
PC

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/4 2018



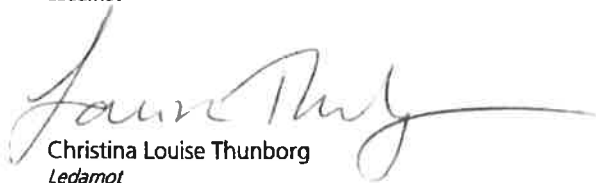
Cecilia Ulrika Elisabet Bjurström
Ledamot



Urban Fredrik Leuhusen
Ledamot



Eva Charlotta Nilson Gornor
Ledamot



Christina Louise Thunborg
Ledamot



Peter Mathias Zakrisson
Ledamot

Vår

~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
~~Extern revisor~~

Antutiserad

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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 2017 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 9 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor