

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lidingöfyren

Org.nr 769616-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidingöfyren för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lidingöfyren för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 15/3 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Lidingöfyren

769616-9361

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lidingöfyren, med säte i Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juli 2015.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger Fyrvaktaren 2 i Lidingö stad.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 6 260 kvm. Föreningen har också elva parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen bildades efter ett ombyggnadsprojekt via ALM Equity AB, med inflyttning under 2012.

Lägenhetsfördelning:

78 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor försäkrar sedan 1746.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning med Fyrvaktaren 1 (Brf Vindbrädan 3) avseende vatten och avlopp.

Servitut

Fastigheten har ett servitut avseende väg samt uppgång till vindsutrymmen i fastigheten, som belastar Fyrvaktaren 1.

Fastighetsavgift

Projektören ALM Equity AB står för hela fastighetsavgiften år 2013-2017 och halv fastighetsavgift år 2018-2022 enligt ekonomisk plan. Beloppet för hela perioden är utbetalt i förskott till föreningen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 116 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 81 000 000 kr och markvärde 35 000 000 kr. Värdeåret är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett nytt treårsavtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet har en löptid från den 1 januari 2017 till och med den 31 december 2019.

Teknisk förvaltning och övriga avtal

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Tommy J. Bolag AB
Avtal med Relita Industri & Skadeservice AB om fastighets- och skadeservicejour dygnet runt.
Städavtal, Redstorms i Stockholm AB
Vinterunderhåll, Svevia
Sommarunderhåll, Lidingör Hustomte
Hissavtal är tecknat med Thyssen Krupp Elevator i Sverige AB.
Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.
Fjärrvärme- och elavtal, Fortum.
Vatten- och renhållningsavtal, Lidingö stad.
Kabel-TV, Bredbandsbolaget
Bredband och telefoni, Ownit.
Parkeringsövervakning, Q-park.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 januari 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd personal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 651 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och omsättningstid framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma den 27 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carin Gottberg
	Anna Diedrich
	Anna Burack
	Guðrún Paulín
	Hans Persson
	Tommy Jonsson (adjungerad ledamot/vår fastighetsskötare)

Suppleanter Georg Gyalog
 Karl-Gustav Pettersson

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter Robert Widell
 Pamina Bellander
 Anna Burack
 Renate Wiström
 Hans Persson

Suppleanter Karl-Gustav Pettersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft 15 (15) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff Feiff Revision & Redovisning AB

Valberedning

Serge Pazzoni

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under december månad inspekterat samtliga fönster i föreningen tillsammans med ett konsultföretag - totalt finns ca 400 fönster i vår fastighet.

Den 30 december 2017 avslutades vårt Swaplån på 60 mkr och vi kunde placera om lånet som vi suttit fast med sedan vi tog över föreningen från byggföretaget ALM Equity. Vi har valt att först amortera 4,5 mkr som vi har sparat ihop under tre år och haft placerade på ett räntebärande konto i SBAB. Vårt nya lån är därmed på 55,5 mkr. Den nya lånesumman är uppdelad i tre lån, ett på 18 mkr som har bunden ränta i 8 år till 2,0 %, ett på 16 mkr med bunden ränta i 5 år till 1,31 %, samt ett lån på 21,5 mkr som är rörligt (1 år) med stiborränta 90 dagar f.n 0,59 %. Vi räknar med att amortera ca 1 mkr per år på det femåriga lånet.

Vi har fått vår första underhållsplan klar, fastigheten är inspekterad av Fastums tekniska avdelning som gett oss en sammanställning av underhållsplanen för 30 år framåt. Styrelsen har gått igenom den tillsammans med Fastum och vi kan konstatera att inga större planerade reparationer behöver ske under den första tioårsperioden, förutom fönsterreparationerna, dessa kommer dock att dra stora kostnader.

I Agavägen 12 har samtliga golv på de allmänna balkongerna målats liksom de branddörrar till de nödutgångar som leder till brandevakueringsstrappan.

Vår TV operatör, Canal Digital har överlåtit till Bredbandsbolaget att sköta TV distributionen i vår fastighet. Det är inget som vi i föreningen kunnat påverka eftersom båda dessa företag ägs av Telenor, så det är en intern affär inom den koncernen.

Under hösten uppstod en mindre lägenhetsbrand hos en medlem i samband med matlagning. Branden kunde släckas av lägenhetsinnehavaren själv. Dock blev det saneringsarbete med tvättning av väggar och tak, ommålning i kök/vardagsrum samt utbyte av köksinredning.

Vi uppmanar återigen alla medlemmar att teckna ett bostadsrättstillägg som komplement till hemförsäkringen för att ha ett bra ekonomiskt skydd om något händer i den egna lägenheten.

Vi har nu två rökzoner i nära anslutning till vår fastighet, en vid cykelstället Agavägen 12 och en rakt ut från Agavägen 2 mot trottoaren i riktning mot ICA-parkeringen strax utanför våra bilparkeringsplatser. Dessa åtgärder har vi vidtagit för att vi tidigare har krav från Lidingö Stads Miljöförvaltning att minimera rökning och röklukt i vår fastighet.

Under 2017 har vi inte ordnat några städdagar. Anledning till att de uteblivit är att vi provat på Lidingö Hustomte som fått sköta vår utemiljö. Och vi har varit så pass nöjda med dem att vi ansåg att vi under 2017 inte behövde ha några städdagar. Men vi återupptar städdagarna ändå 2018.

Vid årsskiftet 2017/2018 var 14 lägenheter uthyrda i andra hand vilket är det lägsta antalet sedan vi tog över föreningen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 078 852	4 074 615
Hyror och övriga intäkter	671 500	738 269
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 176 355	-3 936 811
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	573 997	876 073
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-89 234	846 212
Amortering	-4 500 000	0
Förändring likvida medel	-4 015 237	1 722 285
Likvida medel vid årets början	4 375 192	2 652 907
Likvida medel vid årets slut	359 955	4 375 192

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 153 (146) medlemmar. Under året har 44 (23) medlemmar tillträtt samt 37 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 26 (15) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	4 223	4 229	4 195	4 145
Resultat efter finansiella poster	-716	-414	-359	-329
Soliditet (%)	80,7	79,5	79,7	79,7
Resultat exkl avskrivningar	574	876	931	961
Fastighetslån per kvm, kr	8 866	9 585	9 585	9 585
Årsavgift per kvm, kr	651	651	651	651

*Utdelning Brandkontoret ej medräknad i nettoomsättning

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån per kvm, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgift per kvm, kr

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	3 680 038	345 000	-5 124 793	-413 801	238 486 444
Disposition av föregående års resultat:			116 000	-529 801	413 801	0
Årets resultat					-715 878	-715 878
Belopp vid årets utgång	240 000 000	3 680 038	461 000	-5 654 594	-715 878	237 770 566

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 616 260
årets förlust	-715 878
	-6 332 138

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	116 000
i ny räkning överföres	-6 448 138
	-6 332 138

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 223 331	4 228 502
Övriga rörelseintäkter	3	527 021	568 871
Summa rörelseintäkter		4 750 352	4 797 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 639 641	-1 412 191
Övriga externa kostnader	5	-164 929	-177 853
Personalkostnader	6	-137 983	-82 177
Avskrivningar	7	-1 289 874	-1 289 874
Summa rörelsekostnader		-3 232 427	-2 962 095
Rörelseresultat		1 517 925	1 835 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-291 712	15 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 942 091	-2 264 590
Summa finansiella poster		-2 233 803	-2 249 079
Resultat efter finansiella poster		-715 878	-413 801
Årets resultat		-715 878	-413 801

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

293 450 630

294 740 504

Summa materiella anläggningstillgångar

293 450 630

294 740 504

Summa anläggningstillgångar

293 450 630

294 740 504

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

83 096

0

Övriga fordringar

8

480 267

1 150 046

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

585 159

656 319

Summa kortfristiga fordringar

1 148 522

1 806 365

Kassa och bank

Kassa och bank

17 676

3 360 988

Summa kassa och bank

17 676

3 360 988

Summa omsättningstillgångar

1 166 198

5 167 353

SUMMA TILLGÅNGAR

294 616 828

299 907 857

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond	3 641 704	3 680 038
Fond för yttre underhåll	461 000	345 000
Summa bundet eget kapital	244 102 704	244 025 038

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 616 260	-5 124 793
Årets resultat	-715 878	-413 801
Summa fritt eget kapital	-6 332 138	-5 538 594
Summa eget kapital	237 770 566	238 486 444

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	54 600 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		54 600 000	60 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	900 000	0
Förskott från entreprenör		271 450	411 373
Leverantörsskulder		155 125	122 064
Skatteskulder		281 547	273 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	638 140	614 277
Summa kortfristiga skulder		2 246 262	1 421 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

294 616 828

299 907 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 078 852	4 074 615
P-plats och garage	55 513	56 400
Hysesintäkter övriga objekt	16 200	14 600
Avgifter andrahandsupplåtelse	72 766	82 887
	4 223 331	4 228 502

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Allframtidsförsäkring	500 000	565 207
Stockholms stad	0	300
Ersättning nyttjanderätt basnät	2 307	3 364
Övriga intäkter	24 714	
	527 021	568 871

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	149 944	106 602
Trädgårdsskötsel	33 119	12 890
Kostnader i samband med städdagar	1 858	1 520
Städkostnader	83 125	78 725
Snöröjning/sandning	17 545	15 000
Hisskostnader	21 300	20 888
Besiktningsskostnader	45 797	0
Reparationer	40 845	12 790
Hissreparationer	13 423	21 039

Planerat underhåll	0	23 125
Fastighetsel	108 059	103 984
Uppvärmning	778 114	809 695
Vatten och avlopp	145 987	56 741
Avfallshantering	90 749	98 406
Försäkringskostnader	52 766	48 925
Självrisker	44 800	0
Förbrukningsinventarier	1 150	0
Förbrukningsmaterial	8 757	1 861
Övriga driftkostnader	2 303	0
	1 639 641	1 412 191

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	143 335	138 212
Fastighetsavgift ersättning från projektör enligt avtal	-139 923	-135 487
Porto	323	7 884
Kontorsmaterial	62	2 339
Föreningsgemensamma kostnader	5 130	3 702
Revisionsarvode	17 938	5 625
Ekonomisk förvaltning	97 812	119 252
Avgifter Bolagsverket	600	1 178
Bankkostnader	0	1 996
Konsultarvoden	1 500	29 094
Underhållsplan	36 250	0
Övriga poster	1 902	4 058
	164 929	177 853

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	105 000	67 000
Sociala avgifter på arvoden	32 983	15 177
	137 983	82 177

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Ingående avskrivningar byggnader	-5 159 496	-3 869 622
Årets avskrivningar byggnader	-1 289 874	-1 289 874
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 449 370	-5 159 496
Anskaffningsvärde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående värde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående redovisat värde	293 450 630	294 740 504
Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	116 000 000	116 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	137 987	135 843
Avräkningskonto förvaltare	342 280	1 014 203
	480 267	1 150 046

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Allframtidsförsäkring	500 000	565 207
Ekonomisk förvaltning	35 519	24 453
Fastighetsförsäkring	24 640	35 006
Vattenavgift, Vindbrädan	25 000	31 653
	585 159	656 319

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, rörlig 3-månaders	0,292	2017-12-30	0	60 000 000
Stadshypotek	stibor plus 0,59	2018-12-28	21 500 000	0
Stadshypotek	1,31	2022-12-30	16 000 000	0
Stadshypotek	2,0	2025-12-30	18 000 000	0
			55 500 000	60 000 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

900 000

0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	2 287	487
Styrelsearvoden	71 500	70 000
Sociala avgifter	24 500	15 000
Revision	15 000	12 000
Fastighetsel	10 040	10 734
Fjärrvärme	78 045	84 304
Avfallskostnader	10 000	10 645
Vatten- och avlopp	28 000	28 360
Städning	8 000	7 375
Besiktning fönster	43 875	0
Förutbetalda avgifter och hyror	346 893	375 372
	638 140	614 277

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	60 000 000
	150 000 000	60 000 000

Lidingö 2018-03-08


Hans Persson


Anna Burack


Robert Widell


Pamina Bellander


Renate Wiström

Min revisionsberättelse har lämnats 15/3-2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor