

Årsredovisning
för
Brf Lidingöfyren
769616-9361

Räkenskapsåret
2020

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 137 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärdet 46 000 000 kr. Värdeåret är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper till den 31 december 2022.

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, Lybab AB.

Sommarunderhåll, Lidingö Hustomte.

Hissavtal är tecknat med Thyssen Krupp Elevator i Sverige AB. Fr.o.m. 2020-12-15 med S:t Eriks Hiss AB.

Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.

Fjärrvärmeavtal, Stockholm Exergi.

Elavtal, Fortum.

Vatten- och renhållningsavtal, Lidingö stad.

Kabel-TV, Telenor.

Bredband och telefoni, Ownit.

Parkeringsövervakning, Aimo.

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 671 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 omsättningsframtidsfrågor av not 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets sista dagar har vi amorterat ner våra lån med 800 000 kr.

Under hösten ordnades en städdag med bra uppslutning. Vi städade upp bland cyklarna i gemensamma cykelförråd samt räfsade löv och grenar på innergården. Efter utfört arbete samlades vi på Pizzeria Toscana för att äta en pizzaslice tillsammans samt ta ett glas vin/läsk.

Under hösten 2020 togs de två almarna på vår innergård ned och forslades bort pga. almsjuka. Vi har istället planterat en ny lind samt gjort i ordning för en julgran. Julen 2020 hade vi en julgran med belysning från lucia fram till trettondagsafton.

Årsskiftet 2020/2021 ansökte vi om bygglov för byte av fönster mot innergård som är planerat att genomföras 2022.

Vi har skickat ut en enkät för att samla in intresse gällande byggnation av extra förrådsutrymmen för uthyrning i ett av våra källarutrymmen. Intresset var svalt, därför lades detta projekt ned.

Väsentliga händelser efter bokslutsåret

Vi har satt ett nytt lås i källaren under Agavägen 4 och in mot våra källarutrymmen för att minska möjligheten att ta sig in ifrån grannfastigheten. Under perioden 2021-02 till 2021-05 har vi utsett en ordningsansvarig som bor i port 12 som går en rond varje vecka för att kontrollera att dörrar är stängda, skräp eller möbler inte står i gemensamma utrymmen och att informationslappar sitter kvar.

Vi har gjort ett antal värmemätningar i lägenheter då det kommit in mycket klagomål gällande inomhustemperaturen. Mätningarna påvisade inget fel. Vi har ändå höjt temperaturen vid ett tillfälle som gav gott resultat. Fastums tekniska förvaltning har varit på plats och säkerställt att undercentralen är korrekt inställd.

Vi har under februari 2021 ingått ett gruppavtal med bredbandsleverantören Ownit. Varje hushåll får därmed 1000Mbit bredband. På hyresavin tillkommer därför en avgift på 109 kr/mån fr.o.m. 1 april 2021.

Vi har påbörjat att se över möjligheterna för att möjliggöra sortering av matavfall. Detta i samarbete med grannfastigheten Vindbrädan.

Anticimex har vid ett par tillfällen placerat ut lådor med råttgift för att minska antal råttor som gärna kommer när återvinningscentralen vid Larsbergs torg inte är ordentligt renhållen. Vi har även haft leverantören Fixit ute för att plocka ner några fågelbon i träd på vår innergård.

Vid årsskiftet 2020/2021 var 11 lägenheter uthyrda i andra hand - en nivå som vi legat på de senaste åren.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 268 685
årets vinst	563 115
	-6 705 570

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	137 000
ianspråktas ur underhållsfonden	-495 718
i ny räkning överföres	-6 346 852
	-6 705 570

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

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	289 581 008	290 870 882
Summa materiella anläggningstillgångar		289 581 008	290 870 882
Summa anläggningstillgångar		289 581 008	290 870 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 333 668	967 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	585 154	1 004 860
Summa kortfristiga fordringar		1 918 822	1 972 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 093	0
Summa kassa och bank		4 093	0
Summa omsättningstillgångar		1 922 914	1 972 556
SUMMA TILLGÅNGAR		291 503 922	292 843 438

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	563 115	-722 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 289 874	1 289 874
Förändring skatteskuld/fordran	10 028	6 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 863 017	574 403

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	98 410
Förändring av kortfristiga fordringar	415 699	-337 198
Förändring av leverantörsskulder	24 950	392 244
Förändring av kortfristiga skulder	19 462 392	632 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 766 058	1 360 592

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-21 400 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 400 000	-1 900 000

Årets kassaflöde	366 058	-539 408
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	860 566	1 399 974
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 226 624	860 566

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	31 001	33 220
Trädgårdsskötsel	49 977	41 382
Kostnader i samband med städdagar	857	3 174
Städkostnader	85 875	80 625
Hyra av entrémattor	4 005	3 852
Snöröjning/sandning	15 413	30 515
Hiss besiktning	5 469	5 313
Hiss serviceavtal	18 772	18 718
Besiktningsskostnader	0	2 480
Reparationer	129 330	57 177
Hissreparationer	4 407	22 173
Trädgård och utemiljö	25 798	0
Planerat underhåll	495 718	1 956 954
Fastighetsel	111 521	125 409
Uppvärmning	694 073	730 270
Vatten och avlopp	171 581	199 673
Avfallshantering	37 851	89 468
Försäkringskostnader	55 993	52 137
Självrisker	1 800	0
Försäkringsersättningar	0	-800
Förbrukningsinventarier	5 461	0
Förbrukningsmaterial	31 216	4 541
Övriga driftkostnader	9 000	1 832
	1 985 118	3 458 113

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	155 761	150 093
Fastighetsavgift ersättning från projektör enligt avtal	-77 880	-74 992
Hemsida	3 000	0
Porto	880	530
Kontorsmaterial	1 198	2 555
Föreningsgemensamma kostnader	3 925	3 713
Revisionsarvode	14 063	16 238
Ekonomisk förvaltning	104 000	104 500
Avgifter Bolagsverket	1 500	700
Konsultarvoden	22 000	82 750
Juridisk konsultation	16 188	0
Bygglövsavgifter	0	4 969
Övriga poster	1 762	3 987
	246 397	295 043

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,36	2021-12-30	19 485 000	0
Stadshypotek, stibor 3mån			0	20 500 000
Stadshypotek	1,31	2022-12-30	13 975 000	14 875 000
Stadshypotek	2,0	2025-12-30	18 000 000	18 000 000
			51 460 000	53 375 000

Kortfristig del av långfristig skuld	20 385 000	900 000
--------------------------------------	------------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 900 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 19 485 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	390	0
Styrelsearvoden	136 500	136 500
Sociala avgifter	42 888	42 888
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	11 188	9 264
Fjärrvärme	87 046	96 482
Avfallskostnader	9 000	9 000
Vatten- och avlopp	17 000	17 000
Städning	7 500	7 375
Snöröjning	1 663	0
Förutbetalda avgifter och hyror	395 771	364 747
Fastighetsskötsel	5 062	0
Trädgårdsskötsel	15 519	0
Trivseltåtgärder	9 000	0
	753 527	698 256

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 2020.

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 2020-12-31 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 den 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. 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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.

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 bostadsrättslagen, 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 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 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 bostadsrättslagen.

Uppsala 2021-05-03



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor