

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaninen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2025.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Dennis Hedlund	Ledamot
Catharina Hyltén-Cavallius	Ledamot
Patrik Marelius	Ledamot
Ann-Marie Ohlin	Ledamot
Samir Soudah	Suppleant
Martin Ståhlgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Sävö	Ordinarie Extern	Företagssupport T Sävö AB
Caroline Mähler	Ordinarie Intern	
Hans Engman	Suppleant Intern	

Valberedning

Dennis Grees
Oscar Manfred
Michael Wäneus Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaninen 1		Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

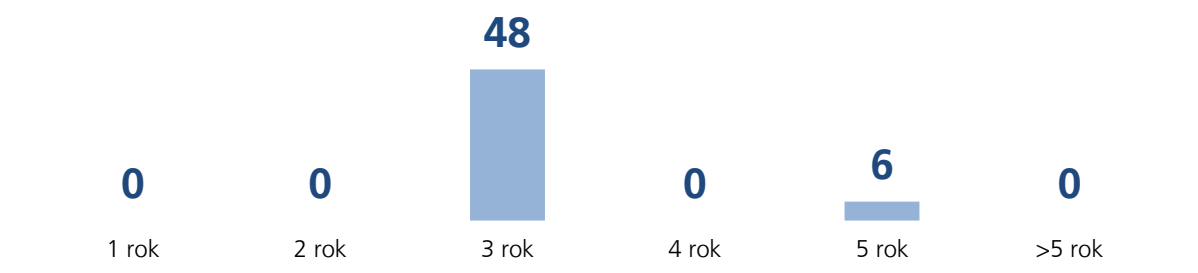
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 357 m², varav 4 077 m² utgör lägenhetsyta och 280 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gallrat träd/buskar i trädgården	2018	
Nya kantstenar vid uppfarten mellan fastigheterna	2018	
Asfaltera p-ytan vid B-husets gavel	2018	2018-2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte horisontella avloppstammar	2020	Prioriterat
Ventilation	2021-2023	
Byta ut inkommande el-kablar	2022-2025	Elbesiktning ok
Ny fasad på hela fastigheten	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bror Kai Kraft AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fiber	Telenor
Snöröjning	Lybab
Städfirma	AllService
TV	ComHem

Föreningens ekonomi

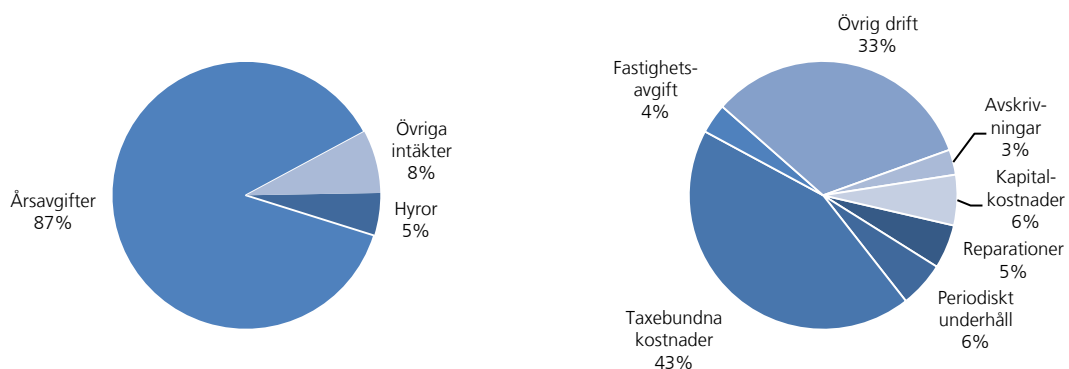
Då ingen avgiftshöjning genomfördes 20190101 så höjde vi med 3% 20191001.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 786 802	3 755 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 562 075	2 544 683
Finansiella intäkter	1 442	1 538
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 393
	2 563 517	2 663 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 084 637	3 199 547
Finansiella kostnader	139 765	128 086
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	47 479
Minskning av långfristiga skulder	225 000	257 500
Minskning av kortfristiga skulder	4 669	0
	2 454 070	3 632 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 896 249	2 786 802
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	109 447	-968 997

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Under höst/vinter 2018-2019 hade vi en större läcka av varmvatten, ca 20 000 m³. Lejonparten av kostnaderna fakturerades 2019 men efter förhandlingar med Lidingö stad och Exergi lyckades vi få en stor del avskrivet.

Hela styrelsen byttes ut efter årsstämman.

Föreningen har fått en egen hemsida där mycket information finns samlad samt möjlighet till kommunikation mellan medlemmar och styrelse.

Inventering av parkeringar och garage samt tecknande av nya kontrakt till samtliga har gjorts, samt uppdatering av hyreskostnader för dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	545	530	514
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 022	3 078	3 141	3 165
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	146	235	149	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	30	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	29	18	10
Soliditet (%)	57	56	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	267	-845	-57	-12 447
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 350	2 290	2 227

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 077 m² bostäder och 280 m² lokaler.

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	511 358	0	0	511 358
Uppskrivningsfond	25 327 000	0	0	25 327 000
Upplåtelseavgifter	1 741 034	0	0	1 741 034
Fond för yttre underhåll	218 712	218 712	-182 340	182 340
S:a bundet eget kapital	27 798 104	218 712	-182 340	27 761 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 088 200	-218 712	-662 872	-10 206 617
Årets resultat	267 402	169 165	845 212	-845 212
S:a ansamlad förlust	-10 820 798	-49 547	182 340	-11 051 828
S:a eget kapital	16 977 306	169 165	0	16 709 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	267 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 869 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 712
summa balanserat resultat	-10 820 798

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

125 949
-10 694 849

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 367 973	2 350 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 102	194 400
Summa rörelseintäkter		2 562 075	2 544 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 827 006	-2 824 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 966	-197 808
Personalkostnader	Not 6	-91 665	-177 129
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 713	-63 800
Summa rörelsekostnader		-2 156 350	-3 263 347
RÖRELSERESULTAT		405 725	-718 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 442	1 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 765	-128 086
Summa finansiella poster		-138 323	-126 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 402	-845 212
ÅRETS RESULTAT		267 402	-845 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 856 726	26 918 943
Maskiner	Not 9	36 401	45 896
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 893 126	26 964 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 895 126	26 966 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 439 660	2 331 594
Summa kortfristiga fordringar		2 439 660	2 331 594
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		490 696	489 315
Summa kassa och bank		490 696	489 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 930 356	2 820 909
SUMMA TILLGÅNGAR		29 825 482	29 787 749

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 392	2 252 392
Uppskrivningsfond		25 327 000	25 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	218 712	182 340
Summa bundet eget kapital		27 798 104	27 761 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 088 200	-10 206 617
Årets resultat		267 402	-845 212
Summa fritt eget kapital		-10 820 798	-11 051 828
SUMMA EGET KAPITAL		16 977 306	16 709 904
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 122 499	12 247 499
Summa långfristiga skulder		12 122 499	12 247 499
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	300 000
Leverantörsskulder		135 084	202 238
Skatteskulder		7 443	4 043
Övriga skulder		0	81 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	383 151	242 488
Summa kortfristiga skulder		725 677	830 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 825 482	29 787 749

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	10 år	10 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 236 892	2 223 602
Hyror lokaler	4 558	4 790
Hyror parkering	46 527	44 642
Hyror garage	79 985	77 231
Öresutjämning	11	18
	2 367 973	2 350 283

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	194 102	194 400
	194 102	194 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 340	73 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 596	18 881
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 813	17 550
	Snöröjning/sandning	63 502	94 619
	Städning entreprenad	98 904	74 880
	Städning enligt beställning	1 911	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	963	26 250
	Myndighetstillsyn	0	325
	Gård	16 693	14 570
	Serviceavtal	0	11 247
	Förbrukningsmateriel	2 100	9 086
	Brandskydd	8 846	517
		278 668	341 425
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	33 933
	Gemensamma utrymmen	481	0
	Tvättstuga	5 660	6 808
	Vind	469	0
	Källare	0	903
	Entré/trapphus	1 009	12 772
	Lås	0	16 787
	VVS	31 694	20 709
	Värmeanläggning/undercentral	14 069	0
	Elinstallationer	22 438	2 989
	Bredband	2 438	0
	Fönster	3 150	4 075
	Mark/gård/utemiljö	38 387	32 107
	Skador/klotter/skadegörelse	481	0
		120 275	131 083
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	121 824	275 487
	Fasad	4 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	403 623
		125 949	679 110
	Taxebundna kostnader		
	El	114 400	99 244
	Värme	636 305	1 029 971
	Vatten	186 196	131 508
	Sophämtning/renhållning	50 439	84 851
	Grovsopor	11 486	33 325
		998 826	1 378 899
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 081	58 023
	Kabel-TV	77 617	75 879
	Bredband	80 192	80 192
		219 890	214 094
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 398	79 998
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 827 006	2 824 609

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	8 440	1 257
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Föreningskostnader	3 112	3 406
	Fritids- och trivselkostnader	0	17 157
	Förvaltningsarvode	129 352	125 410
	Administration	3 478	2 637
	Korttidsinventarier	4 007	24 918
	Konsultarvode	9 375	14 906
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 458
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	5 920	5 810
		165 966	197 808
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	136 500
	Sociala kostnader	21 915	40 629
		91 665	177 129
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	62 217	62 218
	Maskiner	9 496	1 583
		71 713	63 800

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 230 372	31 230 372
	Utgående anskaffningsvärde	31 230 372	31 230 372
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 311 429	-4 249 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 217	-62 218
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 373 646	-4 311 429
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 856 726	26 918 943
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 392 000	26 392 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 372 000	33 510 000
	Taxeringsvärde mark	34 532 000	25 523 000
		72 904 000	59 033 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	58 000 000
	Lokaler	904 000	1 033 000
		72 904 000	59 033 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 290	196 811
	Nyanskaffningar	0	47 479
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	244 290	244 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-198 394	-196 811
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 496	-1 583
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-207 890	-198 394
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 400	45 896

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 117	178 117
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 117	178 117
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 117	-178 117
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 117	-178 117
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	34 107	34 107
	Klientmedel hos SBC	2 405 553	2 297 487
		2 439 660	2 331 594
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	182 340	182 340
	Reservering enligt stadgar	218 712	182 340
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-182 340	-182 340
	Vid årets slut	218 712	182 340

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Nordea	1,350 %	3 755 833	3 955 833	2021-01-20
	Nordea	0,810 %	4 233 333	4 258 333	2019-03-27
	Nordea	0,900 %	4 333 333	4 333 333	2020-03-11
	Summa skulder till kreditinstitut		12 322 499	12 547 499	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-300 000	
			12 122 499	12 247 499	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 122 499 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 020 000	13 020 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	0
	Sociala avgifter	21 915	0
	Ränta	20 433	12 613
	Avgifter och hyror	264 678	229 875
	Konsultarvode	6 375	0
		383 151	242 488

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Vi har gjort en besiktning av elsystem, brandbesiktning och filmning av de horisontella avloppsstammarna under huskropparna.

Elsystemet är i godkänt skick. Brandbesiktningen hade ett par mindre anmärkningar som nu åtgärdats av BK Kraft. Avloppsstammarna var dock i mycket dåligt skick.

Större underhållsåtgärder som kommer att utföras under 2020 är därför 1: renovering av de horisontella avloppsstammarna under husen, som skall relinas där det går och bytas ut där det krävs. I samband med det byts även värmerören mellan huskropparna ut. Och 2: vi planerar också för en stor ombyggnad av hela ventilationssystemet, vilken förbereds under året. Dessa är relativt stora åtgärder som båda kommer att lånefinansieras.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2020

Dennis Hedlund
Ledamot

Catharina Hyltén-Cavallius
Ledamot

Patrik Marelius
Ledamot

Ann-Marie Ohlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Tomas Sävö
Extern revisor

Caroline Mähler
Intern revisor