



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liv

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-04-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
Hedvig 21	2011	Stockholm

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 77 bostadsrätter om totalt 6 461 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Styrelsens sammansättning

Lena Maria Sandin	Ordförande
Aina Gisela Mårtensson	Styrelseledamot
Carl Magnus Lissenko Bergdahl	Styrelseledamot
Gibril Sohna	Styrelseledamot
Karin Sörnäs	Styrelseledamot
Rickard Nyström	Styrelseledamot
Per-Magnus Svensson	Suppleant

Valberedning

Hans Lindblom, sammankallande

AnnaLena Lissenko Bergdahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sara Königslehner Revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-08. Beslut om stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Renovering av hyreslägenheter

2022 ● Upprustad fasad på hus 22

2021 ● Besiktning av hyresrätterna
Asfaltering tjälskador
Ommålning av portar

Planerade underhåll

2024 ● Fortsatt renovering, enligt tidigare beslut, 1 hyreslägenhet samt 1 styrelse och övernattningslägenhet
Reparation av spricka i fasad

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel och städning	Nabo
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Ei	Fortum
Vatten, hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinnig övrigt avfall	Remondis
Underhåll av hissar	I.T.K. AB
Bredband	STOKAB/Bahnhof
Parkeringsvakt	Sverige Parkering AB
Hymattor i entréer	Cws-boco Sweden AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Snöröjning	Cityförvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hedvig g:a 1, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar väg för tillfarter, carportar och markparkeringsplatser.

Övrig verksamhetsinformation

En av hyresrätterna har inte varit uthyrd under 2023. Denna har erbjudits hyresgäster som evakueringslägenhet under renoveringsarbetet. Planen för denna lägenhet är att den ska fungera som styrelselägenhet samt kunna erbjudas för korttidshyra som övernattningslägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 10% från och med 2023-02-01 och hyreshöjning med 4,75% från samma datum.
Omläggning av lån 32 550 000 kronor från Handelsbanken till Nordea.
Vattenskada i hyreslägenhet - ca 225 000 i kostnader för reparation och återställning enligt standard.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 750 035	5 989 703	6 082 765	6 054 349
Resultat efter fin. poster	-1 774 815	-378 687	700 204	271 585
Soliditet (%)	54	55	54	51
Yttre fond	1 675 308	1 276 070	911 367	956 411
Taxeringsvärde	156 000 000	156 000 000	133 000 000	133 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	776	767	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 621	13 874	13 947	15 544
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 342	11 342	11 402	12 708
Sparande per kvm totalyta, kr	202	166	349	343
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	43	29	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	145	128	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	224	191	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	0,57	-	-
Räntekänslighet (%)	15,89	-	-	-

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 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har haft högre kostnader för planerat underhåll av hyreslägenheter samt haft högre räntekostnader för fastighetslån jämfört med budget.

Månadsavgifter och hyror har höjts med ca 5% vid årsskiftet. Likvida medel används för underhåll av hyreslägenheter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	91 501 648	-	-	91 501 648
Upplåtelseavgifter	7 557 080	-	-	7 557 080
Fond, yttre underhåll	1 276 070	-146 950	546 158	1 675 308
Balanserat resultat	-8 200 813	-231 737	-546 158	-8 978 738
Årets resultat	-378 687	378 687	-1 774 815	-1 774 815
Eget kapital	91 755 298	0	-1 774 815	89 980 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 432 581
Årets resultat	-1 774 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-546 158
Totalt	-10 753 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 675 308
Balanseras i ny räkning	-9 078 246

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 750 035	5 989 703
Övriga rörelseintäkter	3	46 771	5 487
Summa rörelseintäkter		6 796 806	5 995 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 081 424	-4 028 248
Övriga externa kostnader	9	-329 246	-420 453
Personalkostnader	10	-219 202	-219 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 300 912	-1 303 481
Summa rörelsekostnader		-6 930 783	-5 971 384
RÖRELSERESULTAT		-133 977	23 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 988	17 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 712 826	-419 914
Summa finansiella poster		-1 640 838	-402 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 774 815	-378 687
ÅRETS RESULTAT		-1 774 815	-378 687

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	155 551 341	156 929 153
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		107 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 658 541	156 929 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 658 541	156 929 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 010	121 575
Övriga fordringar	14	7 549 356	7 487 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 607	122 031
Summa kortfristiga fordringar		7 745 973	7 731 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 959 399	1 909 287
Summa kassa och bank		1 959 399	1 909 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 705 372	9 640 540
SUMMA TILLGÅNGAR		165 363 913	166 569 693

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 058 728	99 058 728
Fond för yttre underhåll		1 675 308	1 276 070
Summa bundet eget kapital		100 734 036	100 334 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 978 738	-8 200 813
Årets resultat		-1 774 815	-378 687
Summa fritt eget kapital		-10 753 554	-8 579 500
SUMMA EGET KAPITAL		89 980 482	91 755 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 180 250	40 730 250
Summa långfristiga skulder		8 180 250	40 730 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		65 100 000	32 550 000
Leverantörsskulder		453 594	228 379
Skatteskulder		293 937	276 954
Övriga kortfristiga skulder		1 249	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 354 400	1 028 812
Summa kortfristiga skulder		67 203 180	34 084 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 363 913	166 569 693

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-133 977	23 806
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 300 912	1 303 481
	1 166 935	1 327 287
Erhållen ränta	71 988	17 421
Erlagd ränta	-1 667 485	-307 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-428 562	1 037 628
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 316	-225 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	523 694	174 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 815	985 991
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 300	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 500 000
Upptagna lån	30 109	0
Amortering av lån	-30 109	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 485	5 095 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 255 728	4 159 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 237 243	9 255 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liv har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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	1 - 10 %
---------	----------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 535 017	4 099 724
Hysesintäkter bostäder	1 613 152	1 589 252
Hysesintäkter garage	269 274	262 132
Hysesintäkter p-plats	21 681	22 816
Hyror carport	11 422	6 600
Bredband	91 080	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-6 011	0
Övriga intäkter	201 140	0
Parkering	-300	0
Påminnelseavgift	1 680	0
Inkassoavgift	-1 252	0
Dröjsmålsränta	1 294	0
Pantsättningsavgift	5 513	9 177
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	1 093	0
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	6 750 035	5 989 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 407	0
Övriga intäkter	364	5 487
Summa	46 771	5 487

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	173 268	122 367
Fastighetsskötsel utöver avtal	222 139	54 359
Fastighetsskötsel gård enl avtal	149 062	217 874
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 645	110 888
Larm och bevakning	1 626	0
Städning enligt avtal	51 302	109 581
Städning utöver avtal	0	7 775
Hissbesiktning	10 310	7 650
Brandskydd	8 226	26 282
Bevakning	21 284	20 781
Gårdkostnader	12 011	4 219
Gemensamma utrymmen	0	43 042
Sophantering	13 400	12 388
Snöröjning/sandning	94 969	86 375
Serviceavtal	2 738	11 159
Mattvätt/Hyrmattor	48 919	43 781
Förbrukningsmaterial	2 186	134 828
Summa	813 084	1 013 347

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 240	0
Installationer	2 500	0
Hyreslägenheter	3 260	83 491
Tvättstuga	51 581	107 734
Dörrar och lås/porttele	17 843	300 268
VVS	10 219	10 437
Ventilation	41 592	0
Einstallationer	2 410	12 269
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	37 402
Hissar	72 039	219 025
Garage/parkering	5 531	0
Vattenskada	0	9 950
Skador/klotter/skadegörelse	0	26 346
Temp. rep und eller projekt	0	4 117
Summa	208 215	811 039

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	146 920
Hyreslägenheter	1 766 311	0
Källare	3 731	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 408	0
Summa	1 777 450	146 920

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	262 406	276 990
Uppvärmning	885 499	935 435
Vatten	295 904	236 693
Sophämtning/renhållning	245 863	210 610
Summa	1 689 672	1 659 728

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	153 966	135 062
Självrisk	117 960	0
Kabel-TV	22 814	28 963
Bredband	150 486	91 922
Fastighetsskatt	147 777	141 267
Summa	593 003	397 214

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 634	1 563
Tele- och datakommunikation	44 891	26 857
Juridiska åtgärder	13 594	28 375
Inkassokostnader	13 979	7 846
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	694
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	29 031
Styrelseomkostnader	1 244	6 900
Fritids och trivselkostnader	6 292	3 231
Föreningskostnader	25 503	10 313
Studieverksamhet	1 250	0
Förvaltningsarvode enl avtal	112 736	135 510
Överlåtelsekostnad	11 027	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 000
Administration	23 813	25 431
Konsultkostnader	31 768	143 701
Summa	329 246	420 453

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	171 360	171 360
Arbetsgivaravgifter	47 842	47 842
Summa	219 202	219 202

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 712 817	419 891
Dröjsmålsränta	9	0
Övriga räntekostnader	0	23
Summa	1 712 826	419 914

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 882 574	169 882 574
Korrigerat anskaffningsvärde	-76 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 805 674	169 882 574
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 953 421	-11 649 940
Årets avskrivning	-1 300 912	-1 303 481
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 254 333	-12 953 421
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 551 341	156 929 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 960 988</i>	<i>40 960 988</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	156 000 000	156 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 739	9 739
Utgående anskaffningsvärde	9 739	9 739
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 739	-9 739
Utgående avskrivning	-9 739	-9 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	271 511	141 206
Klientmedel	0	6 291 927
Transaktionskonto	6 209 671	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 514
Summa	7 549 356	7 487 647

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	105 615	122 031
Förutbet städ	17 992	0
Summa	123 607	122 031

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-27	4,43 %	32 550 000	0
Stadshypotek AB	Löst		0	32 550 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,59 %	8 180 250	8 180 250
Swedbank	2024-08-23	0,37 %	32 550 000	32 550 000
Summa			73 280 250	73 280 250
Varav kortfristig del			65 100 000	32 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 652 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	131 103	124 312
Uppl kostnad Extern revisor	21 537	40 000
Uppl kostn räntor	165 636	120 295
Uppl kostnad arvoden	171 360	171 360
Beräknade uppl. sociala avgifter	53 842	53 841
Förutbet hyror/avgifter	576 101	518 640
Förskottsaviserade avg/hyror	0	364
Summa	1 119 579	1 028 812

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter och hyror höjs med ca 5% från och med 1 januari 2024. Ny underhållsplan som omfattar 50 år är beslutad att tas fram. Avtal kommer att tecknas om användande av licensbaserat verktyg för dokumentering och planering av underhållsplan samt åtgärder. Extra amortering av lån planeras att ske med 3 miljoner kronor under året.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Magnus Lissenko Bergdahl
Styrelseledamot

Lena Maria Sandin
Ordförande

Rickard Nyström
Styrelseledamot

Gibril Sohna
Styrelseledamot

Karin Sörnäs
Styrelseledamot

Aina Gisela Mårtensson
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 16:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 07:24

DOCUMENT ID:

rk-diQjlzC

ENVELOPE ID:

HyOsmjgMR-rk-diQjlzC

DOCUMENT NAME:

Brf Liv, 769621-3839 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Magnus Lissenko Bergdahl magnusbergdahl@me.com	Signed Authenticated	02.05.2024 07:30 02.05.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/09) IP: 91.190.142.36
2. Lena Maria Sandin lenasandin@live.se	Signed Authenticated	02.05.2024 08:15 02.05.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/01) IP: 155.4.221.128
3. RICKARD NYSTRÖM teknikservice81@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 08:26 02.05.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/29) IP: 176.10.137.120
4. Aina Gisela Mårtensson gisela.martensson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 08:51 02.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/05) IP: 83.191.105.190
5. Karin Sörnäs karin.m.sornas@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:47 02.05.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/23) IP: 93.140.233.128
6. Gibril Sohna gsohna@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:55 02.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/10) IP: 90.129.196.62
7. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:44 02.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 217.119.170.26

* 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 Bostadsrättsföreningen Liv
Org.nr. 769621-3839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liv för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upphöra med 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 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Liv för år 2023 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 16:43


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 02.05.2024 07:24

DOCUMENT ID:
HJXdimixMA

ENVELOPE ID:
Byl_iQieGA-HJXdimixMA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser ISA Brf Liv.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	02.05.2024 16:43 02.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 217.119.170.26

* 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