

Årsredovisning 2022

BRF LIVIA

769632-8132



BJ0-1_Lfn-SkxAbY_UM3

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LIVIA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

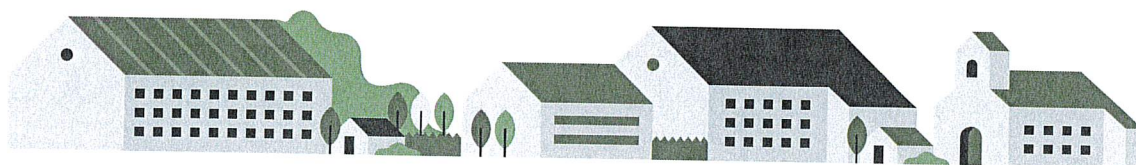
Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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 2016-08-30.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Nacka.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Älta 35:327, Älta 35:328 på adressen Lovisedalsvägen 172 i Älta. Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 542 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lilian Åhlberg	Styrelseledamot
Paul Walter Lepisk	Styrelseledamot
Zuzanna Mikaela Krysiak	Styrelseledamot
Per Görling	Ordförande
Rebecca Nowicka	Kassör

VALBEREDNING

Arezo Mokhtari och Freja Clifton.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

David Trosell Revisor Ernst & Young Aktiebolag

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022 - dec OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

2022 - sept Besiktning av hissarna

PLANERADE UNDERHÅLL

2023- jan Service Bergvärmepumpar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Mälarenergi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Snöröjning	MS Trädgård
Trappstädning	Karavan Point
Fastighetsförvaltning	Nabo
Serviceavtal	Schindler Hiss
Entrémattor	Smart Förvaltning
Kollektivt TV-utbud	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 25% from den 1 jan 2023. Detta för att täcka ökade driftskostnader samt ökade räntekostnader. Höjningen beräknas även täcka de ökade räntekostnader för det lån på 15 milj som skall omförhandlas under sept 2023.

Föreningens lån på 16 miljoner omförhandlades under maj 2022 och bands med hälften vardera på 3 år med en ränta om 2,9% samt 5 år med en ränta om 3,21%.

Föreningens lån om 150 000 kr som villkorsändrades under nov 2022 löper vidare med 3-månaders rörlig ränta där föreningen avser amortera bort detta lån under våren 2023.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har under 2022 haft stort fokus på att se över samtliga avtal och tecknat nya för att få ner våra driftskostnader.

- Nytt förmånligare elavtal har tecknats med Mälarenergi.
- Nytt avtal för trappstädning av tecknats
- Nytt avtal för snöröjning för säsongen 2022/2023 har tecknats
- Ett serviceavtal för våra bergvärmepumpar har tecknats

ÖVRIGA UPPGIFTER

STADGAR

Föreningen har under hösten haft två extra stämmor där nya Stadgar antagits.

PARKERINGSPROJEKT

Föreningen har investerat i byggnation av fler parkeringsplatser samt installation av 8 st el-ladd stolpar. För detta projekt togs ett lån om 1,5 miljoner. Räntekostnaden för detta lån täcks av de ökade parkeringsintäkterna som tas ut för de nya p-platserna.

El-ladd stolparna tas i drift under januari 2023. Föreningen kan nu erbjuda uthyrning av 53 st parkeringsplatser varav 8 med el-laddning.

GARANTIÄRENDEN

- Einar Mattson har åtgärdat resterande av de upptagna garantifelen i samtliga lägenheter.
- Kvarvarande garantifel med fastigheternas tätskikt skall färdigställas under våren 2023.
- Tvist gällande ansvarsfrågan av panelen pågår. Föreningen företräds genom juridiskt ombud.

ÖVRIGT

- Sopkärlen rengjordes vid midsommar vilket gav positiv effekt för problem med flugsvärmar.
- OVK genomfördes under december med godkänt resultat
- Ett läckage uppstod i bergvärmepumpen i Hus A vilket medförde en kostsam reparationskostnad för föreningen.
- Föreningen har genomfört två städdagar under året där vi gjort fint i vår utomhusmiljö med efterföljande korvgrillning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 786 740	2 677 265	2 668 812	2 468 000	2 433 000
Resultat efter fin. poster	-1 553 374	-1 225 680	-1 430 095	-1 471 000	-1 355 000
Soliditet, %	79	79	80	80	80
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	695	695	642	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 453	13 029	13 029	13 029	12 987

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	139 840 000	-	-	139 840 000
Upplåtelseavgifter	48 305 000	-	-	48 305 000
Fond, yttre underhåll	145 400	-	63 000	208 400
Balanserat resultat	-5 776 558	-1 225 680	-63 000	-7 065 238
Årets resultat	-1 225 680	1 225 680	-1 553 374	-1 553 374
Eget kapital	181 288 162	0	-1 553 374	179 734 788

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 065 238
Årets resultat	-1 553 374
Totalt	-8 618 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	119 000
Balanseras i ny räkning	-8 737 612
	-8 618 612

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 786 740	2 677 265
Rörelseintäkter		23 091	46 743
Summa rörelseintäkter		2 809 831	2 724 008
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 050 944	-1 689 579
Övriga externa kostnader	7	-143 914	-146 499
Personalkostnader	8	-54 502	-61 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 391 892	-1 391 892
Summa rörelsekostnader		-3 641 252	-3 289 336
RÖRELSERESULTAT		-831 421	-565 327
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-722 049	-660 353
Summa finansiella poster		-721 953	-660 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 553 374	-1 225 680
ÅRETS RESULTAT		-1 553 374	-1 225 680

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	226 895 042	227 152 633
Pågående projekt		361 631	0
Summa materiella anläggningstillgångar		227 256 673	227 152 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 306 673	227 202 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 227	43 632
Övriga fordringar	12	58 677	54 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	252 951	264 090
Summa kortfristiga fordringar		347 855	361 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		411 741	480 354
Summa kassa och bank		411 741	480 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 596	842 156
SUMMA TILLGÅNGAR		228 066 269	228 044 789

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 145 000	188 145 000
Fond för yttre underhåll		208 400	145 400
Summa bundet eget kapital		188 353 400	188 290 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 065 238	-5 776 558
Årets resultat		-1 553 374	-1 225 680
Summa fritt eget kapital		-8 618 612	-7 002 238
SUMMA EGET KAPITAL		179 734 788	181 288 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 650 000	16 150 240
Leverantörsskulder		212 567	235 041
Övriga kortfristiga skulder		460	29 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	468 454	342 295
Summa kortfristiga skulder		17 331 481	16 756 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 066 269	228 044 789

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	480 354	407 004
Resultat efter finansiella poster	-1 553 374	-1 225 680
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 391 892	1 391 892
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-161 482	166 212
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 947	-34 665
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 854	-58 196
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-72 681	73 351
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 495 932	0
Kassaflöde från investeringar	-1 495 932	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-68 613	73 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	411 741	480 354

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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. Fastigheterna är uppdelade i väsentliga komponenter efter vilken nyttjandeperiod de har.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-3,33 %
Markanläggningar	0,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	1 206	0
Hysesintäkter, p-platser	217 265	214 239
Årsavgifter, bostäder	2 554 285	2 462 052
Övriga intäkter	37 075	47 717
Summa	2 809 831	2 724 008

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
	2022	2021
Besiktning och service	75 114	22 170
Fastighetsskötsel	54 120	52 152
Snöskottning	134 669	179 858
Städning	38 072	47 677
Trädgårdsarbete	392	2 682
Summa	302 367	304 539
NOT 4, REPARATIONER		
	2022	2021
Hissar	57 423	19 718
Reparationer	89 359	46 753
Summa	146 782	66 471
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
	2022	2021
Fastighetsel	482 108	339 844
Sophämtning	91 535	93 380
Vatten	225 248	82 900
Summa	798 891	516 124
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	70 494	66 916
Kabel-TV	8 356	8 325
Samfällighet	36 454	39 606
Tomträttsavgälder	687 600	687 598
Summa	802 904	802 445
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 750	2 946
Juridiska kostnader	1 111	17 534
Kameral förvaltning	63 564	63 564
Revisionsarvoden	28 125	27 250
Övriga förvaltningskostnader	48 364	35 206
Summa	143 914	146 499

NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
	2022	2021
Sociala avgifter	12 742	14 665
Styrelsearvoden	41 760	46 700
Summa	54 502	61 365
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	721 966	660 353
Övriga räntekostnader	83	0
Summa	722 049	660 353
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	233 853 019	233 853 019
Årets inköp	1 134 301	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 987 320	233 853 019
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 700 386	-5 308 494
Årets avskrivning	-1 391 892	-1 391 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 092 278	-6 700 386
Utgående restvärde enligt plan	226 895 042	227 152 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 427 489</i>	<i>118 427 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	22 000 000
Summa	119 000 000	85 000 000
NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR		
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	58 677	54 080
Summa	58 677	54 080

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	13 530	13 530
Försäkringspremier	11 860	11 201
Förvaltning	26 141	20 766
Kabel-TV	697	697
Tomträtt	171 900	171 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 823	45 996
Summa	252 951	264 090

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2026-05-28	0,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2023-09-28	0,85 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-05-28	3,21 %	8 000 000	16 000 000
SEB	2023-11-28	3,34 %	150 000	150 000
SEB	2023-05-28	2,99 %	1 500 000	
SEB	2025-05-28	2,90 %	8 000 000	
Summa			47 650 000	46 150 000

Varav kortfristig del

16 650 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
EI	110 671	85 494
Förutbetalda avgifter/hyror	289 277	225 128
Sociala avgifter	5 472	0
Städning	4 200	0
Utgiftsräntor	7 376	4 883
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 458	26 790
Summa	468 454	342 295

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000
Summa	72 000 000	72 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen skall under 2023 upprätta en 50-årig underhållsplan enligt lag.

Underskrifter

Ort och datum

Lilian Åhlberg
Styrelseledamot

Paul Walter Lepisk
Styrelseledamot

Zuzanna Mikaela Krysiak
Styrelseledamot

Per Görling
Ordförande

Rebecca Nowicka
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Ernst & Young Aktiebolag
David Trosell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 10:40

SENT BY OWNER:

Madelene Strålin • 14.04.2023 08:13

DOCUMENT ID:

SkxAby_UM3

ENVELOPE ID:

BJO-1_Lfn-SkxAby_UM3

DOCUMENT NAME:

Brf Livia, 769632-8132 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
16 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILIAN ÅHLBERG lilianahlberg@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2023 09:24 14.04.2023 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/24) IP: 90.129.222.183
2. REBECCA NOWICKA nowicka@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 09:26 14.04.2023 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/28) IP: 213.112.147.94
3. Zuzanna Mikaela Krysiak Zuzanna.m.krysiak@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 09:32 14.04.2023 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/01/17) IP: 83.187.161.38
4. Paul Walter Lepisk paul.lepisk@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 11:58 14.04.2023 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/10) IP: 80.88.112.50
5. PER GÖRLING pellegorling@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 12:43 14.04.2023 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/14) IP: 83.241.233.22
6. David Mikael Gunnar Trosell david.trosell@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2023 10:40 14.04.2023 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/02) IP: 83.241.232.26

* 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 Livia, org.nr 769632-8132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livia för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Livia för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Nyköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

David Trosell

David Trosell
Auktoriserad revisor