

# Årsredovisning 2023

Brf Livia

769632-8132



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Livia

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 35:327, Älta 35:328	2016	Nacka

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 542 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

### Styrelsens sammansättning

Per Görling	Ordförande
Johan Wessling	Styrelseledamot
Kristin Enström	Styrelseledamot
Marcus Persson	Styrelseledamot
Rebecca Nowicka	Styrelseledamot
Sture Ingvar Reinfeld	Styrelseledamot

### Valberedning

Nathalie Hyrkäs  
Sara Forslund

### Firmateckning

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

### Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävisor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-06. Val av styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Service av bergvärmepumpar  
Stamspolning  
Besiktning av hissarna
- 2022** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll  
Besiktning av hissarna  
Service av bergvärmepumpar

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum
Entrémattor	Städpoolen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kollektivt TV-utbud	Telia
Serviceavtal hiss	Schindler Hiss
Snöröjning	MS Trädgård
Trappstädning	Karavan Point
Serviceavtal Bergvärmepumpar	Relax rör och värme
Elnät	Nacka Energi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen ökade sina intäkter i och med den avgiftshöjning som gjordes i jan 2023 och har nu god likviditet, dvs bra med pengar i kassan så vi är rustade för eventuella oförutsedda utgifter.

- Under hösten löpte ett av de stora lånen på 15 milj ut som tidigare låg med en ränta på 0,89%. Detta lån löper nu på med en rörlig ränta.
- Under året har föreningen erhållit bidrag för installation av elladdstolpar.
- Föreningen har amorterat bort ett av lånen på 150 000 kr

Styrelsen har haft fullt fokus på att minska föreningens driftskostnader.

- Kostsamt avtal för fastighetsskötsel har sagts upp och sköts nu internt.
- Inget styrelsearvode utgår till styrelsen.
- Samtliga avtal har setts över och tecknats om vid behov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25,00%.

### Förändringar i avtal

- Nytt 3-årigt fast elavtal tecknades med Fortum
- Nytt avtal med ny leverantör för trapphusmattor tecknades
- Avtal för fastighetservice sades upp
- Gruppavtal med Telia för Bredband 1000/1000 och Digital TV tecknades
- Befintligt avtal för snöröjning tecknades om och lades med fast säsongskostnad

### Övriga uppgifter

- 8 st el-laddstolpar driftsattes i januari 2023
- Styrelsen har arbetat fram en underhållsplan. Då föreningens fastigheter är relativt nybyggda föreligger inget större underhållsbehov.
- Föreningen har i slutet av 2023 utfört stamspolning i fastigheterna.
- Styrelsen ser över installation av IMD för vatten. Detta för att få ner den ökade förbrukningen av vatten samt få en mer rättvis fakturering av vattenkostnaderna som markant har ökat de senaste två åren.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 529 032	2 786 740	2 677 265	2 668 812
Resultat efter fin. poster	-838 879	-1 553 374	-1 225 680	-1 430 095
Soliditet (%)	79	79	79	80
Yttre fond	327 400	208 400	145 400	82 400
Taxeringsvärde	119 000 000	119 000 000	85 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	912	721	695	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	90,9	90,4	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 400	13 453	13 029	13 029
Skuldsättning per kvm totalyta	13 400	13 453	13 029	13 029
Sparande per kvm totalyta	174	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	134	136	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	64	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	221	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,54	1,43	1,57
Räntekänslighet (%)	14,60	18,65	18,74	18,74

**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.

I el- och energikostnad ingår kostnader för elladdstolpar.

**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** - BOA, 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	139 840 000	-	-	139 840 000
Upplåtelseavgifter	48 305 000	-	-	48 305 000
Fond, yttre underhåll	208 400	-	119 000	327 400
Balanserat resultat	-7 065 238	-1 553 374	-119 000	-8 737 612
Årets resultat	-1 553 374	1 553 374	-838 879	-838 879
<b>Eget kapital</b>	<b>179 734 788</b>	<b>0</b>	<b>-838 879</b>	<b>178 895 909</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 737 612
Årets resultat	-838 879
<b>Totalt</b>	<b>-9 576 491</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	94 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 500
Balanseras i ny räkning	-9 612 991
	<b>-9 576 491</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 529 032	2 786 740
Övriga rörelseintäkter	3	163 279	23 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 692 311</b>	<b>2 809 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 022 134	-2 050 944
Övriga externa kostnader	9	-136 257	-143 914
Personalkostnader	10	-1 195	-54 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 399 452	-1 391 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 559 038</b>	<b>-3 641 252</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>133 273</b>	<b>-831 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 340	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-974 492	-722 049
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-972 152</b>	<b>-721 953</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-838 879</b>	<b>-1 553 374</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-838 879</b>	<b>-1 553 374</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	224 368 849	225 760 741
Markanläggningar	13	1 373 240	1 134 301
Pågående projekt		0	361 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 742 089</b>	<b>227 256 673</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>225 792 089</b>	<b>227 306 673</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 188	36 227
Övriga fordringar	15	59 111	58 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	220 223	252 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 522</b>	<b>347 855</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		707 225	411 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>707 225</b>	<b>411 741</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 029 747</b>	<b>759 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>226 821 836</b>	<b>228 066 269</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		188 145 000	188 145 000
Fond för yttre underhåll		327 400	208 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>188 472 400</b>	<b>188 353 400</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 737 612	-7 065 238
Årets resultat		-838 879	-1 553 374
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 576 491</b>	<b>-8 618 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>178 895 909</b>	<b>179 734 788</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	31 000 000	31 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 462 500	16 650 000
Leverantörsskulder		44 833	212 567
Övriga kortfristiga skulder		-4	460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	418 598	468 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 925 927</b>	<b>17 331 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 821 836</b>	<b>228 066 269</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>133 273</b>	<b>-831 421</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 399 452	1 391 892
	<b>1 532 725</b>	<b>560 471</b>
Erhållen ränta	2 340	96
Erlagd ränta	-968 722	-719 556
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>566 343</b>	<b>-158 989</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 333	13 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-223 824	72 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>367 852</b>	<b>-72 681</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	115 132	-1 495 932
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>115 132</b>	<b>-1 495 932</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	150 050	1 500 000
Amortering av lån	-337 550	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-187 500</b>	<b>1 500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>295 484</b>	<b>-68 613</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>411 741</b>	<b>480 354</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>707 225</b>	<b>411 741</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Livia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 - 5 %
Markanläggningar	0,67 - 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 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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	3 231 324	2 554 285
Hysesintäkter, p-platser	252 309	217 265
Hysesintäkter, lokaler	11 799	1 206
El	17 983	0
Övriga intäkter	14 814	2 940
Andrahandsuthyrning	803	11 044
<b>Summa</b>	<b>3 529 032</b>	<b>2 786 740</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	1
Elprisstöd	76 507	0
Ersättning garantiarbete	70 450	6 380
Bostadsrättstillägg	16 320	16 710
<b>Summa</b>	<b>163 279</b>	<b>23 091</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31 593	54 120
Städning	28 650	38 072
Besiktning och service	29 832	75 114
Trädgårdsarbete	681	392
Snöskottning	139 459	134 669
<b>Summa</b>	<b>230 215</b>	<b>302 367</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	89 359
Hissar	63 274	57 423
<b>Summa</b>	<b>63 274</b>	<b>146 782</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	57 500	0
<b>Summa</b>	<b>57 500</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	475 424	482 108
Vatten	306 549	225 248
Sophämtning	69 780	91 535
<b>Summa</b>	<b>851 753</b>	<b>798 891</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 968	70 494
Tomträttsavgälder	687 600	687 600
Kabel-TV	8 428	8 356
Samfällighet	46 396	36 454
<b>Summa</b>	<b>819 392</b>	<b>802 904</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	34 994	48 364
Förbrukningsmaterial	0	2 750
Juridiska kostnader	3 875	1 111
Revisionsarvoden	30 000	28 125
Ekonomisk förvaltning	67 388	63 564
<b>Summa</b>	<b>136 257</b>	<b>143 914</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	41 760
Sociala avgifter	257	12 742
Övriga personalkostnader	938	0
<b>Summa</b>	<b>1 195</b>	<b>54 502</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	974 492	721 966
Övriga räntekostnader	0	83
<b>Summa</b>	<b>974 492</b>	<b>722 049</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	233 853 019	233 853 019
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>233 853 019</b>	<b>233 853 019</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 092 278	-6 700 386
Årets avskrivning	-1 391 892	-1 391 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 484 170</b>	<b>-8 092 278</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>224 368 849</b>	<b>225 760 741</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 427 489</i>	<i>118 427 489</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>119 000 000</b>	<b>119 000 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 134 301	0
Årets inköp	246 499	1 134 301
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 380 800</b>	<b>1 134 301</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 560	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 560</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 373 240</b>	<b>1 134 301</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>



## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	0
Övriga fordringar	59 108	58 677
<b>Summa</b>	<b>59 111</b>	<b>58 677</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 469	28 823
Fastighetsskötsel	0	13 530
Försäkringspremier	13 020	11 860
Kabel-TV	697	697
Tomträtt	171 900	171 900
Förvaltning	27 137	26 141
<b>Summa</b>	<b>220 223</b>	<b>252 951</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-05-28	0,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2024-09-28	4,75 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-05-28	3,21 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2023-11-28	3,34 %		150 000
SEB	2024-05-28	4,84 %	1 462 500	1 500 000
SEB	2025-05-28	2,90 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>47 462 500</b>	<b>47 650 000</b>
Varav kortfristig del			16 462 500	16 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 712 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 590	51 458
Städning	0	4 200
El	58 118	110 671
Utgiftsräntor	13 146	7 376
Sociala avgifter	0	5 472
Förutbetalda avgifter/hyror	320 744	289 277
<b>Summa</b>	<b>418 598</b>	<b>468 454</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 10% from 2024-01-01 pga ökade driftskostnader samt ny tomträttsavgäld. Nytt tomträttsavtal börjar gälla from maj 2024 med höjd tomträttsavgäld till följd. Höjningen av tomträttsavgälden är budgeterad och medtagen i avgiftshöjningen för 2024. From Januari innehar föreningen en kollektiv bredbandslösning med Telia där vi får bredband 1000/1000 MB samt Digital-TV bas för en kostnad om 219 kr/mån.

## Underskrifter

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

Nacka

---

Johan Wessling  
Styrelseledamot

---

Kristin Enström  
Styrelseledamot

---

Marcus Persson  
Styrelseledamot

---

Per Görling  
Ordförande

---

Rebecca Nowicka  
Styrelseledamot

---

Sture Ingvar Reinfeld  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2024 10:26

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 11:21

DOCUMENT ID:

HkoqgivWC

ENVELOPE ID:

SJYceoPb0-HkoqgivWC

DOCUMENT NAME:

Brf Livia, 769632-8132 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA NOWICKA rebecca.nowicka@erikolsson.se	Signed Authenticated	25.04.2024 11:32 25.04.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/28) IP: 90.229.184.70
2. Kristin Enström kristinenstrom@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:06 25.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/30) IP: 217.213.143.55
3. MARCUS PERSSON perssonmarcus8@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:45 25.04.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/02) IP: 81.234.36.100
4. PER GÖRLING per.gorling@inventprojekt.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:42 25.04.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/14) IP: 81.224.192.226
5. JOHAN WESSLING johan.wessling@itab.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:56 25.04.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/27) IP: 217.209.110.218
6. Sture Tommie Reinfeld Järvå sture63@outlook.com	Signed Authenticated	27.04.2024 08:27 27.04.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/08) IP: 94.234.103.150
7. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	27.04.2024 10:26 27.04.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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  
769632-8132**

## **Rapport om årsredovisningen**

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

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Livia för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.04.2024 10:26


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 25.04.2024 11:21

DOCUMENT ID:  
HkqqgoPWA

ENVELOPE ID:  
B1gtcgoPb0-HkqqgoPWA

DOCUMENT NAME:  
rb Livia.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	27.04.2024 10:26 27.04.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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