

Årsredovisning 2023

Brf Livbojen 36

769603-1454



Välkommen till årsredovisningen för Brf Livbojen 36

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. 16

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 kommer 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 sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos Bolagsverket.

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 Skutan 36. Föreningen består av ett flerbostadshus på adress Industrigatan 5 som byggdes 1936 och har värdeår 1997. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 1 893 kvm och 3 lokaler om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 2523 kvm.

Lägenhetsfördelning:

44 st 1-2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Föreningen har två uthyrda lokaler och är frivilligt momsregistrerade avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Arpi Rahsepari	Ordförande
Michael Krensler	Styrelseledamot
Kristian Tomeby	Styrelseledamot
Erik Krook	Styrelseledamot
Filip Brosset	Suppleant
Homer Thenoon	Suppleant

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Ylva Skoogberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Magnus Emilsson från BoRevision.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning yttertak och installationer för taksäkerhet
Reparation garagegolv
Nyläggning entrégolv
- 2021** ● Installation av nytt passagesystem, garage
Underhåll av hiss
Ny fjärrvärmeanläggning
- 2020** ● Utbyte sopkarusell till sopcontainer
Stamspolning
Renovering av trapphus
- 2019** ● Montering av ny dörr
Renovering lokal inkl. nytt golv
- 2018** ● Stambyte i källaren
Fönsterrenovering
- 2016** ● Inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare
OVK
- 2015** ● Omläggning av kuptak
- 2009** ● Renovering fönster
- 1997** ● Renovering fasad
Renovering ventilation
Renovering balkonger
Elarbeten
Stambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av belysningskällor
- 2024** ● Renovering mindre skada baksidan fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är negativt. Föreningens negativa resultat beror på att föreningen under verksamhetsåret genomfört en renovering av taket på fastigheten. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under året ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde på ca 140 000 kr men vi kan även se att föreningen amorterat ca 175 000 kr på sina lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% from 1 januari 2023. Avgifterna höjdes sedan ytterligare 10% from 1 juli 2023. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 323 311	2 107 811	2 041 844	1 995 360
Resultat efter fin. poster	-422 013	367 759	-164 433	614 762
Soliditet (%)	55	55	55	55
Yttre fond	1 541 128	1 219 528	1 274 102	1 237 354
Taxeringsvärde	107 200 000	107 200 000	92 000 000	92 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	478	418	418	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,0	37,6	38,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 220	8 312	8 405	8 498
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 167	6 237	6 306	6 376
Sparande per kvm totalyta, kr	78	219	181	413
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	61	40	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	136	136	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	23	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	223	199	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	1,16	0,95	0,99
Räntekänslighet (%)	17,19	19,86	20,12	-

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.

Uppllysning vid förlust

Huvudsaklig anledning till det negativa resultatet är målning av yttertak och därtill hörande installationer för taksäkerhet. Sedan har garagegolv respektive entrégolv reparerats, samt att det varit en del extrakostnader relaterade till den uthyrda lokalens ventilationssystem. För 2024 förväntas inga sådana kostnader utan endast normalt mindre underhåll. När det gäller planerat underhåll/renovering innehåller budgeten för 2024 endast renovering av en liten del av fasaden på baksidan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 200 000	-	-	20 200 000
Upplåtelseavgifter	4 778	-	-	4 778
Fond, yttre underhåll	1 219 528	-	321 600	1 541 128
Balanserat resultat	-1 592 383	367 759	-321 600	-1 546 224
Årets resultat	367 759	-367 759	-422 013	-422 013
Eget kapital	20 199 682	0	-422 013	19 777 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 546 224
Årets resultat	-422 013
Totalt	-1 968 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	321 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-434 773
Balanseras i ny räkning	-1 855 064
	-1 968 237

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	2 323 311	2 107 811
Övriga rörelseintäkter	3	2	7
Summa rörelseintäkter		2 323 313	2 107 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 885 414	-1 174 015
Övriga externa kostnader	8	-138 157	-131 280
Personalkostnader	9	-67 218	-67 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 863	-183 866
Summa rörelsekostnader		-2 274 652	-1 556 382
RÖRELSERESULTAT		48 661	551 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 040	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-471 714	-183 820
Summa finansiella poster		-470 674	-183 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-422 013	367 759
ÅRETS RESULTAT		-422 013	367 759

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	34 934 097	35 100 153
Inventarier och installationer	12	36 575	54 382
Summa materiella anläggningstillgångar		34 970 672	35 154 535
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 970 672	35 154 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 710	138 849
Övriga fordringar	13	1 345	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101 066	96 199
Summa kortfristiga fordringar		105 121	235 191
Kassa och bank			
Kassa och bank		942 970	1 085 473
Summa kassa och bank		942 970	1 085 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 048 091	1 320 664
SUMMA TILLGÅNGAR		36 018 763	36 475 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 204 778	20 204 778
Fond för yttre underhåll		1 541 128	1 219 528
Summa bundet eget kapital		21 745 906	21 424 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 546 224	-1 592 383
Årets resultat		-422 013	367 759
Summa fritt eget kapital		-1 968 237	-1 224 624
SUMMA EGET KAPITAL		19 777 669	20 199 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 270 144
Summa långfristiga skulder		0	4 270 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 560 067	11 465 395
Leverantörsskulder		217 884	114 232
Skatteskulder		17 554	9 914
Övriga kortfristiga skulder		51 291	66 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 298	349 444
Summa kortfristiga skulder		16 241 094	12 005 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 018 763	36 475 199

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 661	551 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 863	183 866
	232 524	735 301
Erhållen ränta	1 040	143
Erlagd ränta	-422 066	-168 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-188 502	567 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	130 070	-29 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 401	47 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 969	586 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175 472	-175 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 472	-175 472
ÅRETS KASSAFLÖDE	-142 503	410 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 085 473	674 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	942 970	1 085 473

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livbojen 36 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.

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 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	843 582	730 368
Hysesintäkter, lokaler	1 242 305	1 129 020
Hysesintäkter, garage	149 500	161 000
Bredband	61 824	61 824
Pant- och överlåtelseavgifter	12 340	15 176
Andrahandsuthyrning	13 542	10 423
Övriga intäkter	218	0
Summa	2 323 311	2 107 811

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	2	7
Summa	2	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	44 613	43 060
Städning	47 252	40 499
Besiktning och service	26 159	46 546
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	24 138
Vinterunderhåll	5 427	3 618
Summa	123 451	157 861

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	326 766	79 281
Planerat underhåll	434 773	0
Summa	761 540	79 281

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	146 162	155 015
Uppvärmning	356 892	343 110
Vatten	80 352	64 999
Sophämtning	113 846	80 668
Summa	697 251	643 792

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 986	49 603
TV/Bredband	75 092	71 604
Fastighetsskatt	175 094	171 874
Summa	303 172	293 081

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1 025
Juridiska kostnader	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	2 881	46
Revisionsarvoden	23 489	35 000
Styrelse- och medlemsmöten	0	1 231
Ekonomisk förvaltning	87 780	81 740
It-tjänster	3 453	3 205
Konsultkostnader	4 474	0
Bankkostnader	9 830	9 033
Summa	138 157	131 280

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	51 148	51 150
Sociala avgifter	16 070	16 071
Summa	67 218	67 221

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	471 495	183 818
Övriga räntekostnader	219	2
Summa	471 714	183 820

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 507 119	39 507 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 507 119	39 507 119
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 406 966	-4 240 910
Årets avskrivning	-166 056	-166 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 573 022	-4 406 966
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 934 097	35 100 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 828 907</i>	<i>5 828 907</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 200 000	48 200 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
Summa	107 200 000	107 200 000

NOT 12, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 529	230 529
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	230 529	230 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-176 147	-158 337
Avskrivningar	-17 807	-17 810
Utgående avskrivning	-193 954	-176 147
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 575	54 382

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	145	143
Övriga fordringar	1 200	0
Summa	1 345	143

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 134	18 145
Försäkringspremier	39 899	37 499
TV/Bredband	19 279	18 490
Ekonomisk förvaltning	22 754	22 065
Summa	101 066	96 199

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-05-20	4,75 %	6 287 125	6 356 025
Nordea	2024-04-19	4,63 %	5 002 798	5 049 370
Nordea	2024-03-20	0,87 %	4 270 144	4 330 144
Summa			15 560 067	15 735 539
Varav kortfristig del			15 560 067	11 465 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 682 707 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	11 048	22 519
Uppvärmning	55 716	56 372
Utgiftsräntor	83 777	34 129
Vatten	13 423	12 105
Sophantering	7 089	3 750
Förutbetalda avgifter/hyror	198 245	190 239
Beräknat revisionsarvode	25 000	30 330
Summa	394 298	349 444

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 474 000	19 474 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Arpi Rahsepari
Ordförande

Michael Krensler
Styrelseledamot

Kristian Tomeby
Styrelseledamot

Erik Krook
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Magnus Emilsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515976289

Dokument

Brf Livbojen 36, 769603-1454 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-26 11:44:13 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-05-13 09:56:07 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Arpi Rahsepari (AR)
arpi.rahsepari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARPI RAHSEPARI"
Signerade 2024-05-09 14:35:55 CEST (+0200)

Hans Michael Krensler (HMK)
hmkmail@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS MICHAEL KRENSLER"
Signerade 2024-04-26 13:51:33 CEST (+0200)

Kristian Tomeby (KT)
kristian.tomeby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Åke Kristian Tomeby"
Signerade 2024-04-26 18:11:51 CEST (+0200)

Magnus Emilsson (ME)
magnus.emilsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Magnus Emilsson"
Signerade 2024-05-13 09:56:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515976289

Erik Samuel Krook (ESK)
Erik.krook@proton.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Samuel Krook"
Signerade 2024-04-28 11:32:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livbojen 36, org.nr. 769603-1454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livbojen 36 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Livbojen 36 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-13 07:56:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>