

Årsredovisning 2024

Brf Livia

769632-8132



Välkommen till årsredovisningen för Brf Livia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 17

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 sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-30.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 542 kvm. Byggnadernas totalyta är 3542 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Sara Forslund
Johanna Andrén

Firmateckning

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

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Mattvätt i trapphusen
Asfaltering av grusplan utanför B-huset

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat ett av de större lånen på 15 miljoner. Lånet är nu bundet på 3 år till en ränta på 2,64%. Detta har gjort att föreningens räntekostnader minskat avsevärt.

Ett av föreningens lån på 8 miljoner ska omförhandlas under 2025. Räntekostnaden beräknas minska efter omförhandling av det lånet.

Det nya tomträttsavtalet började gälla från maj 2024.

Föreningen har en långsiktig budget och då räntekostnaderna kommer bli väsentligt lägre för 2025 behöver föreningen inte höja avgiften för 2025 trots ökade driftskostnader. Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ett bundet avtal för fastighetsel till ett pris om 1,13 kr/kWh vilket ger en trygghet vintertid då föreningen förbrukar som mest energi.

Övriga uppgifter

I början av 2024 driftsattes den kollektiva bredbandslösningen via Telia med en bredbandshastighet upp till 1000/1000 MB och digital-TV.

Föreningen har nått en förlikning med Einar Mattson gällande panelen som har fel infästning. Föreningen kommer åtgärda panelen under våren 2025 på bekostnad av EM.

Utvärdering av installation gällande individuell vattenavläsning pågår. Provinstallation kommer göras under våren 2025. En installation av IMD för vatten kommer minska föreningens driftkostnader för vatten som ökat avsevärt de senaste åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 024 654	3 529 032	2 786 740	2 677 265
Resultat efter fin. poster	-1 162 553	-838 879	-1 553 374	-1 225 680
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	363 900	327 400	208 400	145 400
Taxeringsvärde	119 000 000	119 000 000	119 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	912	721	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	87,5	90,9	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 358	13 400	13 453	13 029
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 358	13 400	13 453	13 029
Sparande per kvm totalyta, kr	74	174	-46	47
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	134	136	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	114	87	64	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	221	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,05	1,54	1,43
Räntekänslighet (%)	12,72	14,69	18,65	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen höjde avgifterna under 2023 samt 2024 för att få en balans i budgeten då både räntekostnader och driftkostnader för vatten samt tomträttsavgäld ökade markant.

För att hålla den långsiktiga budgeten har styrelsen gjort en stor genomgång av föreningens intäkter, utgifter och befintliga avtal. Ett projekt för IMD vatten pågår där föreningen ser att både förbrukning och kostnader kan minska.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	139 840 000	-	-	139 840 000
Upplåtelseavgifter	48 305 000	-	-	48 305 000
Fond, yttre underhåll	327 400	-	36 500	363 900
Balanserat resultat	-8 737 612	-838 879	-36 500	-9 612 991
Årets resultat	-838 879	838 879	-1 162 553	-1 162 553
Eget kapital	178 895 909	0	-1 162 553	177 733 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-9 612 991
Årets resultat	-1 162 553
Totalt	-10 775 544
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	94 000
Balanseras i ny räkning	-10 869 544
	-10 775 544

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 024 654	3 529 032
Övriga rörelseintäkter	3	35 077	163 279
Summa rörelseintäkter		4 059 731	3 692 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 312 909	-2 022 134
Övriga externa kostnader	9	-176 602	-136 257
Personalkostnader	10	-1 023	-1 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 423 520	-1 399 452
Summa rörelsekostnader		-3 914 054	-3 559 038
RÖRELSERESULTAT		145 677	133 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 581	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 310 811	-974 492
Summa finansiella poster		-1 308 230	-972 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 162 553	-838 879
ÅRETS RESULTAT		-1 162 553	-838 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	222 976 957	224 368 849
Markanläggningar	13	1 341 612	1 373 240
Summa materiella anläggningstillgångar		224 318 569	225 742 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		224 368 569	225 792 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 753	43 188
Övriga fordringar	15	2 703	56 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	295 434	220 223
Summa kortfristiga fordringar		329 890	320 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 753	707 225
Summa kassa och bank		838 753	707 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 168 643	1 027 339
SUMMA TILLGÅNGAR		225 537 212	226 819 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 145 000	188 145 000
Fond för yttre underhåll		363 900	327 400
Summa bundet eget kapital		188 508 900	188 472 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 612 991	-8 737 612
Årets resultat		-1 162 553	-838 879
Summa ansamlad förlust		-10 775 544	-9 576 491
SUMMA EGET KAPITAL		177 733 356	178 895 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	38 000 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	31 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 312 500	16 462 500
Leverantörsskulder		58 480	44 833
Övriga kortfristiga skulder		-574	-2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	433 450	418 598
Summa kortfristiga skulder		9 803 856	16 923 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 537 212	226 819 428

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	145 677	133 273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 423 520	1 399 452
	1 569 197	1 532 725
Erhållen ränta	2 581	2 340
Erlagd ränta	-1 306 976	-968 722
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 802	566 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 776	25 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 502	-223 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 528	367 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	115 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	115 132
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	150 050
Amortering av lån	-150 000	-337 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-187 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	131 528	295 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 225	411 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	838 753	707 225

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 554 628	3 231 324
Hysesintäkter, p-platser	280 389	252 309
Hysesintäkter, lokaler	13 800	11 799
Kabel-TV/Bredband	163 812	0
Intäktsreduktion	-5 500	0
El	6 156	17 983
Övriga intäkter	11 369	15 617
Summa	4 024 654	3 529 032

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-1	2
Elprisstöd	0	76 507
Övriga intäkter	0	70 450
Övriga rörelseintäkter	35 078	16 320
Summa	35 077	163 279

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	365	31 593
Städning	28 350	28 650
Besiktning och service	25 552	29 832
Trädgårdsarbete	20 104	681
Snöskottning	80 150	139 459
Summa	154 521	230 215

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	4 888	0
Hissar	118 176	63 274
Summa	123 064	63 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	57 500
Summa	0	57 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	430 241	475 424
Vatten	402 726	306 549
Sophämtning	65 974	69 780
Summa	898 941	851 753

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 091	76 968
Tomträttsavgälder	840 400	687 600
Kabel-TV	2 786	8 428
Bredband/Kabeltv	168 338	0
Samfällighet	39 768	46 396
Summa	1 136 383	819 392

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	83 816	34 994
Förbrukningsmaterial	4 091	0
Juridiska kostnader	4 225	3 875
Revisionsarvoden	15 175	30 000
Ekonomisk förvaltning	69 295	67 388
Summa	176 602	136 257

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Sociala avgifter	0	257
Övriga personalkostnader	1 023	938
Summa	1 023	1 195

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 310 496	974 492
Övriga räntekostnader	315	0
Summa	1 310 811	974 492

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 853 019	233 853 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 853 019	233 853 019
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 484 170	-8 092 278
Årets avskrivning	-1 391 892	-1 391 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 876 062	-9 484 170
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	222 976 957	224 368 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 427 489</i>	<i>118 427 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	119 000 000	119 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 380 800	1 134 301
Årets inköp	0	246 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 380 800	1 380 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 560	0
Årets avskrivning	-31 628	-7 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 188	-7 560
Utgående restvärde enligt plan	1 341 612	1 373 240

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3	3
Övriga fordringar	2 700	56 700
Summa	2 703	56 703

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 374	7 469
Försäkringspremier	14 414	13 020
Kabel-TV	0	697
Tomträtt	229 200	171 900
Förvaltning	28 446	27 137
Summa	295 434	220 223

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-05-28	0,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-09-28	2,64 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-05-28	3,21 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2025-05-28	3,14 %	1 312 500	1 462 500
SEB	2025-05-28	2,90 %	8 000 000	8 000 000
Summa			47 312 500	47 462 500
Varav kortfristig del			9 312 500	16 462 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 562 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	52 170	58 118
Utgiftsräntor	16 981	13 146
Förutbetalda avgifter/hyror	337 709	320 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 590	26 590
Summa	433 450	418 598

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

72 000 000

2023-12-31

72 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat bort ett av lånen med en skuld på 1 300 000 kr. Föreningens totala lån är 46 000 000 kr vilket ger en belåningsgrad på 12 987 kr/kvm BOA.

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:

27.03.2025 21:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.03.2025 13:20

DOCUMENT ID:

ryZbEA6An1I

ENVELOPE ID:

BJgWECpCnkx-ryZbEA6An1I

DOCUMENT NAME:

Brf Livia, 769632-8132 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA NOWICKA rebecca.nowicka@erikolsson.se	Signed Authenticated	24.03.2025 13:47 24.03.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.204.2
2. MARCUS PERSSON perssonmarcus8@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 13:56 24.03.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.247.70
3. Kristin Enström kristinenstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 14:21 24.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.214.104
4. JOHAN WESSLING johan.wessling@itab.com	Signed Authenticated	24.03.2025 14:35 24.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.238.18
5. PER GÖRLING per.gorling@inventprojekt.se	Signed Authenticated	24.03.2025 23:59 24.03.2025 23:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Sture Tommie Reinfeld Järvå sturelyckling@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 14:53 26.03.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.38.29
7. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	27.03.2025 21:45 27.03.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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:

27.03.2025 21:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signing - 24.03.2025 13:20

DOCUMENT ID:

S1XZNC6R3ye

ENVELOPE ID:

HkZN0TR21x-S1XZNC6R3ye

DOCUMENT NAME:

rb Livia.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	27.03.2025 21:45	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	27.03.2025 21:45	Low	IP: 83.227.18.88

* 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