

Årsredovisning 2024

Brf Livsmiljö

769634-9146



Välkommen till årsredovisningen för Brf Livsmiljö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket.

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
Segestrandskatan 2,4 och 6	2018	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 640 kvm. Byggnadernas totalyta är 2640 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Gösta Magne Frankell	Ordförande
Eva Nilsson	Suppleant
Åke Lundh	Suppleant
Per Svensson	Styrelseledamot
Rolf Karlsson	Styrelseledamot
Benny Jensen	Styrelseledamot
Nina Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lars-Erik Möller och Lena Pålmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
EL	EON
Fastighetsförvaltning och jour	SBC
Hissar	Kone
Hissar	Dekra
Sopkärlen	Sopkärlstvätt
Soptömning	PRE-Zero
Soptömning	Sysav
TV och Bredband	Telia
Varmvatten och värme	Svedala Fjärrvärme
Ventilationen	Ventex
Ytterdörrarna	ASSA ABLOY

Övrig verksamhetsinformation

Vi sköter själva städning och ytermiljö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7% och 2024-07-01 med 15%

Förändringar i avtal

Avtal med Telia på bredband och TV

Övriga uppgifter

Räntehöjningar från 1,0% till, 4,10% har varit en utmaning för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 384 785	2 090 648	1 992 560	1 907 305
Resultat efter fin. poster	-979 378	-613 304	-533 553	-781 700
Soliditet (%)	63	63	64	63
Yttre fond	780 863	621 353	461 843	302 333
Taxeringsvärde	54 800 000	54 800 000	54 800 000	50 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	756	719	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	94,2	95,2	72,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 570	11 663	11 756	11 849
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 570	11 663	11 756	11 849
Sparande per kvm totalyta, kr	66	195	225	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	47	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	79	72	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	56	52	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	171	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	2,09	1,52	1,52
Räntekänslighet (%)	13,37	15,43	16,36	22,61

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

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	55 650 000	-	-	55 650 000
Fond, yttre underhåll	621 353	-	159 510	780 863
Balanserat resultat	-2 564 177	-613 304	-159 510	-3 336 991
Årets resultat	-613 304	613 304	-979 378	-979 378
Eget kapital	53 093 872	0	-979 378	52 114 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 336 991
Årets resultat	-979 378
Totalt	-4 316 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 510
Balanseras i ny räkning	-4 475 879
	-4 316 369

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	2 384 785	2 117 630
Summa rörelseintäkter		2 384 785	2 117 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-956 294	-831 389
Övriga externa kostnader	7	-103 104	-90 113
Personalkostnader	8	-61 678	-44 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 153 056	-1 128 432
Summa rörelsekostnader		-2 274 133	-2 094 505
RÖRELSERESULTAT		110 652	23 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 482	10 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 104 512	-647 189
Summa finansiella poster		-1 090 030	-636 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-979 378	-613 304
ÅRETS RESULTAT		-979 378	-613 304

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	81 859 962	82 889 893
Pågående projekt		0	123 125
Summa materiella anläggningstillgångar		81 859 962	83 013 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 859 962	83 013 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 311
Övriga fordringar	11	1 463 010	1 278 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56 366	67 120
Summa kortfristiga fordringar		1 519 376	1 347 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 519 376	1 347 796
SUMMA TILLGÅNGAR		83 379 338	84 360 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 650 000	55 650 000
Fond för yttre underhåll		780 863	621 353
Summa bundet eget kapital		56 430 863	56 271 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 336 991	-2 564 177
Årets resultat		-979 378	-613 304
Summa fritt eget kapital		-4 316 369	-3 177 481
SUMMA EGET KAPITAL		52 114 494	53 093 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	8 118 000
Summa långfristiga skulder		0	8 118 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 543 815	22 671 715
Leverantörsskulder		58 866	49 150
Övriga kortfristiga skulder		23 905	14 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	638 258	413 534
Summa kortfristiga skulder		31 264 844	23 148 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 379 338	84 360 814

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	110 652	23 125
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 153 056	1 128 432
	1 263 708	1 151 557
Erhållen ränta	14 482	10 761
Erlagd ränta	-947 194	-580 409
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 996	581 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 044	8 049
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 484	45 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 524	635 349
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-24 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-245 900	-245 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-245 900	-245 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 624	364 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 277 128	912 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 459 751	1 277 128

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livsmiljö 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20 %

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	2 182 440	1 897 440
Hysesintäkter, p-platser	92 400	93 800
Kabel-TV/Bredband	101 600	98 400
Övriga intäkter	8 346	5 393
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	22 596
Summa	2 384 785	2 117 630

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	0	4 353
Fastighetsskötsel	57 527	55 178
Besiktning och service	83 413	3 423
Hiss serviceavtal	27 651	0
Trädgårdsarbete	2 745	5 442
Snöskottning	9 813	12 719
Summa	181 149	81 115

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 834	13 543
Bostäder VVS	2 813	5 626
Soprum/miljöanläggning	10 042	8 803
Dörrar och lås/porttele	14 697	7 169
VA	0	4 238
Ventilation	11 441	11 441
El	6 175	0
Hissar	3 618	28 458
Summa	55 619	79 278

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	98 629	95 392
Uppvärmning	220 821	208 262
Vatten	185 571	148 452
Sophämtning	67 805	71 905
Summa	572 826	524 011

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 812	49 288
Bredband/Kabeltv	93 888	97 698
Summa	146 700	146 986

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 252	2 578
Övriga förvaltningskostnader	22 922	24 939
Juridiska kostnader	8 750	2 344
Revisionsarvoden	18 000	16 000
Kameral förvaltning	47 180	44 252
Summa	103 104	90 113

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvode/löner	46 932	33 749
Övriga personalkostnader	0	222
Sociala avgifter	14 746	10 600
Summa	61 678	44 571

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 104 504	647 189
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	1 104 512	647 189

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 497 652	87 497 652
Årets inköp	123 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 620 777	87 497 652
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 607 759	-3 479 327
Årets avskrivning	-1 153 056	-1 128 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 760 815	-4 607 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 859 962	82 889 893
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 269 193</i>	<i>12 269 193</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
Summa	54 800 000	54 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 022	1
Nabo Klientmedelskonto	708 629	536 458
Borgo	751 122	740 670
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 237	1 237
Summa	1 463 010	1 278 366

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 405	27 648
Fastighetsskötsel	0	13 991
Försäkringspremier	13 353	12 442
Förvaltning	13 608	13 039
Summa	56 366	67 120

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-22	4,15 %	7 626 850	7 716 150
Nordea Hypotek	2025-04-17	4,17 %	14 798 965	14 955 565
Nordea Hypotek	2025-04-22	4,10 %	8 118 000	8 118 000
Summa			30 543 815	30 789 715
Varav kortfristig del			30 543 815	22 671 715

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 314 315 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 908
El	9 256	8 629
Uppvärmning	24 964	0
Uppkost revision	16 124	15 562
Utgiftsräntor	311 250	153 932
Vatten	48 688	35 323
Uppl lagst sociala avg	12 896	0
Förutbetalda avgifter/hyror	215 080	185 180
Summa	638 258	413 534

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 896 265	31 896 265

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret slut.

Underskrifter

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

Svedala

Benny Jensen
Styrelseledamot

Leif Gösta Magne Frankell
Ordförande

Nina Olsson
Styrelseledamot

Per Svensson
Styrelseledamot

Rolf Karlsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 14:55

DOCUMENT ID:

HJs3IL6Tkx

ENVELOPE ID:

B153LUPT1I-HJs3IL6Tkx

DOCUMENT NAME:

Brf Livsmiljö, 769634-9146 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENNY JENSEN bennyjensen53@icloud.com	Signed Authenticated	04.04.2025 16:38 04.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.245.222
2. Per Anders Svensson per.svensson@svedala.se	Signed Authenticated	04.04.2025 18:16 04.04.2025 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.131.227
3. LEIF GÖSTA MAGNE FRANKELL leiffrankell@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 07:18 05.04.2025 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.225.134
4. ROLF ELVIN KARLSSON rolf.karlsson.47.svedala@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 10:26 05.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.11.100
5. NINA OLSSON dez_mini@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 20:52 07.04.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.04.2025 10:00 09.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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 Livsmiljö, org. nr 769634-9146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 14:55

DOCUMENT ID:

Bk22UUpaJx

ENVELOPE ID:

rkecnULA6yg-Bk22UUpaJx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB Bostadsrättsföreningen Livsmiljö 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	09.04.2025 09:59	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	09.04.2025 09:59	Low	IP: 83.233.136.213

* 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