

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liv

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hedvig g:a1. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar väg för tillfarter, carportar och markparkeringsplatser.

Styrelsen

Gun Anna-Lena Lissenko Bergdahl	Ordförande
Lena Ann-Catrin Edwall	Ledamot
Nils Fredrik Klaus Berntsson	Ledamot
Fredrik De Try	Ledamot
Magnus Lissenko Bergdahl	Ledamot
Rickard Nyström	Ledamot
Kersti Ulrika Simm	Ledamot

Eric Isac Sebastian Wänkkö Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Rasmus Krantz

Sammanställande

Alma Olsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hedvig 21	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 3 flerbostadshus.

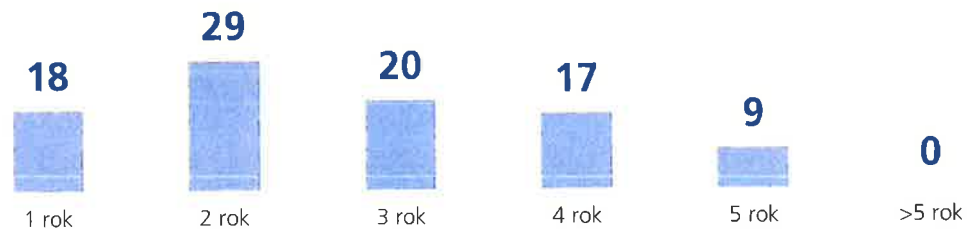
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 461 m², varav 6 461 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering och omriktning av stolpar	2020	
Besiktning av hyresrätterna	2020	
Häckplantering 26 meter	2020	
Omläggning och justering av uteplatser	2020	
Radonmätning	2020	
Rensning av dagvattenbrunnar		Utförs varje år
Besiktning av lekutrustning och byte av sand i sandlådan		Utförs varje år
Planerat underhåll	År	
Målning av portar	2021	
Besiktning och viss upprustning av hyresrätter	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

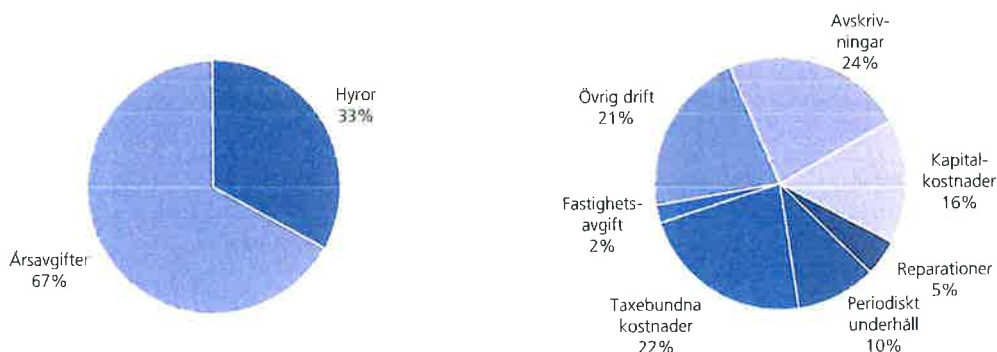
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Svealands fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Markskötsel	Svealands fastighetsteknik AB
Snöröjning	City Förvaltning AB
Städning	Svealands fastighetsteknik AB
Hissavtal	I.T.K AB
Värme	Stockholm Exergi
Lägenhetsförteckning	SBC
Elavtal	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Återvinning övrigt avfall	Veolia Recycling Solutions AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/ AB STOKAB/ Zitius Service Delivery AB
Parkeringsbolag	Europark
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Matavfallshantering	Stockholm Avfall AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 323 032	8 443 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 058 477	6 033 209
Finansiella intäkter	18 278	21 083
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 334
	6 076 755	6 057 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 529 639	3 358 942
Finansiella kostnader	919 283	843 822
Ökning av materiella anläggningstillgångar	234 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 025	0
Minskning av långfristiga skulder	179 000	179 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 309	795 962
	4 891 756	5 177 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 508 031	9 323 032
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 184 999	879 899

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat laddplatser för elbilar, platserna är i nuläget inte fullt bokade men ses som en investering inför de boendes framtida behov. Det finns även utrymme för utbyggnad av fler laddplatser.

Häckar har planterats och alla uteplatser har renoverats med ny plattläggning. För att öka trafiksäkerheten på området har föreningen i samarbete med de två grannföreningarna satt upp nya hastighetsskyltar med maxfart 20 km/h. Samarbetet har även innefattat nytt gemensamt avtal för snöröjning och gemensamma insatser för klottersanering.

Styrelsen har under året hållit digitala möten på grund av pandemin. Årsstämman kunde hållas utomhus och inom tidsramarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

✓

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	765	758	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 461	1 457	1 378	1 422
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 544	15 578	15 770	15 805
Elkostnad/m ² totalyta	23	28	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	118	122	105	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	26	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	131	157	172
Soliditet (%)	51	51	50	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	272	501	-5 174	675
Nettoomsättning (tkr)	6 054	6 032	5 940	5 966

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 461 m² bostäder.

* Extra nyckeltal
Lån/m² totalyta 2020: 12 707

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	89 872 682	0	0	89 872 682
Upplåtelseavgifter	4 686 046	0	0	4 686 046
Fond för yttre underhåll	956 411	546 158	-135 905	546 158
S:a bundet eget kapital	95 515 139	546 158	-135 905	95 104 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 852 944	-546 158	637 054	-8 943 840
Årets resultat	271 585	271 585	-501 149	501 149
S:a ansamlad förlust	-8 581 359	-274 573	135 905	-8 442 691
S:a eget kapital	86 933 780	271 585	0	86 662 195


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	271 585
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 306 786
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-546 158
summa balanserat resultat	-8 581 359

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	591 202
att i ny räkning överförs	-7 990 157

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 054 349	6 031 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 128	1 560
Summa rörelseintäkter		6 058 477	6 033 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 026 098	-2 858 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 911	-288 214
Personalkostnader	Not 6	-220 631	-212 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 356 248	-1 350 378
Summa rörelsekostnader		-4 885 887	-4 709 321
RÖRELSERESULTAT		1 172 590	1 323 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 278	21 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 283	-843 822
Summa finansiella poster		-901 005	-822 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		271 585	501 149
ÅRETS RESULTAT		271 585	501 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	159 602 723	160 724 470
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		159 602 723	160 724 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 602 723	160 724 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 634	24 300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 553 325	3 382 830
Summa kortfristiga fordringar		4 579 959	3 407 130
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 083 143	6 064 948
Summa kassa och bank		6 083 143	6 064 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 663 102	9 472 078
SUMMA TILLGÅNGAR		170 265 825	170 196 548

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 558 728	94 558 728
Fond för yttre underhåll	Not 11	956 411	546 158
Summa bundet eget kapital		95 515 139	95 104 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 852 944	-8 943 840
Årets resultat		271 585	501 149
Summa fritt eget kapital		-8 581 359	-8 442 691
SUMMA EGET KAPITAL		86 933 780	86 662 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	82 105 000
Summa långfristiga skulder		0	82 105 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	82 105 000	179 000
Leverantörsskulder		177 006	244 452
Skatteskulder		260 958	252 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	789 081	753 499
Summa kortfristiga skulder		83 332 044	1 429 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 265 825	170 196 548

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2010:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	0 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 053 199	4 039 234
Hyror bostäder	1 722 644	1 718 122
Hyror garage/parkering	260 490	255 060
Hyror parkering	11 421	12 619
Hyror carport	6 600	6 600
Öresutjämning	-6	14
	6 054 349	6 031 649

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 067	0
Övriga intäkter	2 061	1 560
	4 128	1 560

X

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 163	97 500
	Fastighetsskötsel beställning	27 877	44 101
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 350	58 126
	Snöröjning/sandning	26 244	60 425
	Städning entreprenad	115 704	123 749
	Städning enligt beställning	37 525	0
	Mattvätt/Hyrmattor	43 827	31 372
	Sotning	0	158 296
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	78 956
	Hissbesiktning	7 344	9 570
	Myndighetstillsyn	37 710	0
	Bevakning	21 937	20 433
	Gemensamma utrymmen	4 705	16 763
	Sophantering	14 570	0
	Gård	1 474	4 993
	Serviceavtal	23 692	45 257
	Förbrukningsmateriel	32 491	11 221
	Teleport/hissanläggning	5 686	5 430
	Störningsjour och larm	2 362	1 181
	Brandskydd	3 125	0
	Fordon	0	699
		551 786	768 072
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	39 634	2 942
	Tvättstuga	58 981	41 672
	Sopphantering/återvinning	27 883	0
	Entré/trapphus	3 964	6 957
	Lås	16 973	1 248
	VVS	17 979	27 991
	Ventilation	0	41 483
	Elinstallationer	26 609	3 003
	Hiss	28 766	120 854
	Tak	34 691	0
	Balkonger/altaner	3 506	0
	Garage/parkering	12 435	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 082	46 603
	Vattenskada	0	70 179
		273 503	362 932
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	57 063	0
	VVS	0	65 092
	Ventilation	118 796	0
	Balkonger/altaner	87 825	0
	Mark/gård/utemiljö	327 518	70 813
		591 202	135 905
	Taxebundna kostnader		
	El	145 944	177 799
	Värme	762 523	785 622
	Vatten	208 533	166 733
	Sophämtning/renhållning	172 227	142 247
	Grovsopor	6 476	5 717
		1 295 703	1 278 118

Not 4 fortsättning 2020

Övriga driftkostnader

Försäkring	116 812	121 457
Kabel-TV	26 166	25 721
Bredband	38 029	38 148
	181 007	185 326

Fastighetsskatt/Kommunal avgift **132 897** **128 061**

TOTALT DRIFTKOSTNADER **3 026 098** **2 858 414**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2020

2019

Kreditupplysning	3 393	4 282
Tele- och datakommunikation	19 557	14 957
Juridiska åtgärder	9 969	0
Inkassering avgift/hyra	10 350	7 225
Övriga förluster	0	5 979
Revisionsarvode extern revisor	36 115	41 886
Föreningskostnader	10 751	17 675
Styrelseomkostnader	79	15 290
Fritids- och trivselkostnader	3 843	4 582
Studieverksamhet	875	0
Förvaltningsarvode	112 100	110 362
Förvaltningsarvoden övriga	7 000	1 963
Administration	2 816	28 372
Korttidsinventarier	18 255	0
Konsultarvode	47 808	35 641
	282 911	288 214

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2020

2019

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	170 760	168 000
Sociala kostnader	49 871	44 314
	220 631	212 314

Not 7 AVSKRIVNINGAR

2020

2019

Byggnad	1 280 031	1 280 031
Förbättringar	76 217	68 400
Inventarier	0	1 947
	1 356 248	1 350 378

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 648 074	169 648 074
	Nyanskaffningar	234 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 882 574	169 648 074
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 923 604	-7 575 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 356 248	-1 348 431
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 279 851	-8 923 604
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 602 723	160 724 470
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 960 988	40 960 988
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		133 000 000	133 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
		133 000 000	133 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 739	9 739
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 739	9 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 739	-7 792
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 947
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 739	-9 739
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	128 437	124 746
	Klientmedel hos SBC	4 424 888	3 258 084
		4 553 325	3 382 830

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	546 158	1 121 896
	Reservering enligt stadgar	546 158	546 158
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-135 905	-1 121 896
	Vid årets slut	956 411	546 158

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,230 %	32 550 000	32 550 000	2021-09-01
	Handelsbanken	1,120 %	32 550 000	32 550 000	2021-12-01
	Handelsbanken	0,900 %	8 835 000	8 928 000	2021-09-01
	Handelsbanken	0,900 %	8 170 000	8 256 000	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		82 105 000	82 284 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 105 000	-179 000	
			0	82 105 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 210 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	40 000	40 000
	Arvoden	171 360	168 000
	Sociala avgifter	53 841	52 600
	Avgifter och hyror	523 880	492 899
		789 081	753 499

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Besiktning och viss upprustning av hyresrätter.

X

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 3 - 2021



Gun Anna-Lena Lissenko Bergdahl
Ordförande



Lena Ann-Catrin Edwall
Ledamot



Nils Fredrik Klaus Berntsson
Ledamot



Fredrik De Try
Ledamot



Magnus Lissenko Bergdahl
Ledamot



Rickard Nyström
Ledamot



Kersti Ulrika Simm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liv
Org.nr. 769621-3839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liv för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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". 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 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 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liv för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

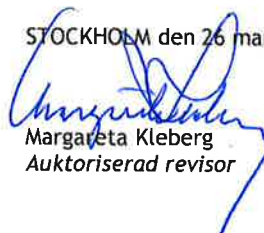
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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 den 26 mars 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

