

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kvarnberget
Org nr: 735000-1017



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget
kallar härmed till

ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den **27 mars** 2019, kl. 18:00

På Nelly's café på Pantarholmen.

Vi startar redan klockan **17.00**
med information från styrelsen om vår förening.

Efter stämman bjuds på förtäring.



Anmälan om deltagande vid föreningsstämma

Läggs i fastighetsskötarens brevlåda senast den 22 mars.

Undertecknande anmäler _____ personer.

Jag är allergiker och önskar som förtäring _____

Namn _____

Ordförande har ordet!

Äntligen!!

Det är ett ord som nog många med mig har längtat efter att säga!

Ett år av mycket hårt arbete som krävt allt för mycket av styrelsen och ännu mer för några. Stig-Ove har lagt ner sin själ på att hålla koll och vara min högra hand när jag inte har lyckats ta mig från arbetet. Utan honom så hade jag förmodligen blivit avskedad.

TACK alla styrelsemedlemmar för fint och väl genomfört arbete!

Om ni kommer ihåg så skrev jag förra året att vid nästa årsmöte så kan vi sitta med ett leende på läpparna och det är precis vad vi kan nu kan göra. I dagarna så kommer de sista finjusteringarna att fixas till vad gäller stambytesprojektet. Jag nämnde även att vi måste hålla ihop och framför allt bita ihop, för vi visste att det skulle bli kämpigt för oss alla på olika vis och det är precis vad ni alla har gjort. Tack alla medlemmar för att ni hjälpt till på ert sätt!

Jag är så stolt över att ni alla bjussat på er, för de har verkligen påverkat alla runt omkring, inte minst hantverkarna som varit hos oss. De har tyckt att det har varit kul att jobba hos oss även om det varit tufft ibland med diverse motgångar som de inte har kalkylerat med. I skrivande stund så är det gårdarna som pågår och det beror mest på att Kung Bore varit framme när vi inte vill, men så är det, och vi får rätta oss efter och vara flexibla. Men snart kan vi plocka fram möbler och bara sitta och njuta av allt fint runt omkring oss.

Nu skall vi vara rädda om våra fastigheter och markområden, hjälpa till att hålla ordning och reda. Gör vi det så kommer vi alla att se det resultatet i plånboken!

Nu hoppas jag att vi kan få mycket tid till att skapa en fin tillvaro tillsammans, hitta på saker och aktiviteter som stärker vår gemenskap. Det kostar så lite att bjuda på sig själv och betalningen tillbaka blir dubbelt så mycket och det är så det skall vara. Vi har ett liv och det går inte i repris!

För att citera Dalai Lama:

"Genom medkänsla och kärlek kan vi lösa många problem och erfara sanna glädje och frid. För där okunnigheten är vår mästare, finns ingen möjlighet till verklig frid. För kärlek är frånvaro av dömande."

Kloka ord från en lika klok man!

Jag tänker nu njuta av tjusiga toaletter, livet i stort och tacksam över att få vara med!

Jag tillsammans med styrelsen vill tacka för ett fint år tillsammans!

Vid tangenterna
Ordförande Monica Svensson

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1. Stämmans öppnande**
- 2. Godkännande av dagordning**
- 3. Val av ordförande för stämman**
- 4. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet**
- 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd och val av rösträknare**
- 6. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna**
- 7. Styrelsens årsredovisning och redogörelse för vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning**
- 8. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande**
- 9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- 10. Beslut om resultatdisposition**
- 11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- 12. Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår**
- 13. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 14. Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- 15. Val av valberedning**
- 16. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden**
 - a. Inlämnad motion – förslag på rökfria gårdar**
- 17. Stämmans avslutande**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarnberget får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-05-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1998-06-17.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat som resultat av att föreningen har lånat upp kapital för att finansiera stambytet.

Årets resultat jämfört med budget blev bättre med 181 tkr främst p.g.a. att reparationskostnaderna blev lägre än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. att föreningen har påbörjat ett stambyte som har inneburit stora kostnader och därmed utgående likvida medel. Föreningens likviditet har under året förändrats från 361 % till 133 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 135 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väderkvarnen 20 i Karlskrona Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Östergatan 4 och 6 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Styrelseförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	28	26	56

Dessutom tillkommer:

Garage
49

Total tomtarea	2 425 m ²
Total bostadsarea	3 993 m ²
Total lokalaria	869 m ²

Årets taxeringsvärde	38 590 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 590 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 878 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 288 tkr (72 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m².

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsbaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investering

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2006	
Balkongrenovering	2009	
Fasadrenovering	2013	Genom hydrofogbrering.
Takrenovering	2013	
Hiss	2016	Bytt på Östergatan 6.
Fläktar på taken	2016	

Årets underhåll/investering

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2018	

Planerat underhåll/investering

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2019	Fortsätter från 2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Svensson	Ordförande	2019
Bibbi Nordbäck	Sekreterare	2019
Stig-Ove Nilsson	Vice ordförande	2019
Ingegärd Persson	Ledamot	2019
Hans Åke Svensson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Söderlind	Suppleant	2019
Gunnar Wijk	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Hartvig	Förtroendevald revisor	2019
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Danielsson	Sammanställande	2019
Hans Gilbert Erlandsson		2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2019-01-01.

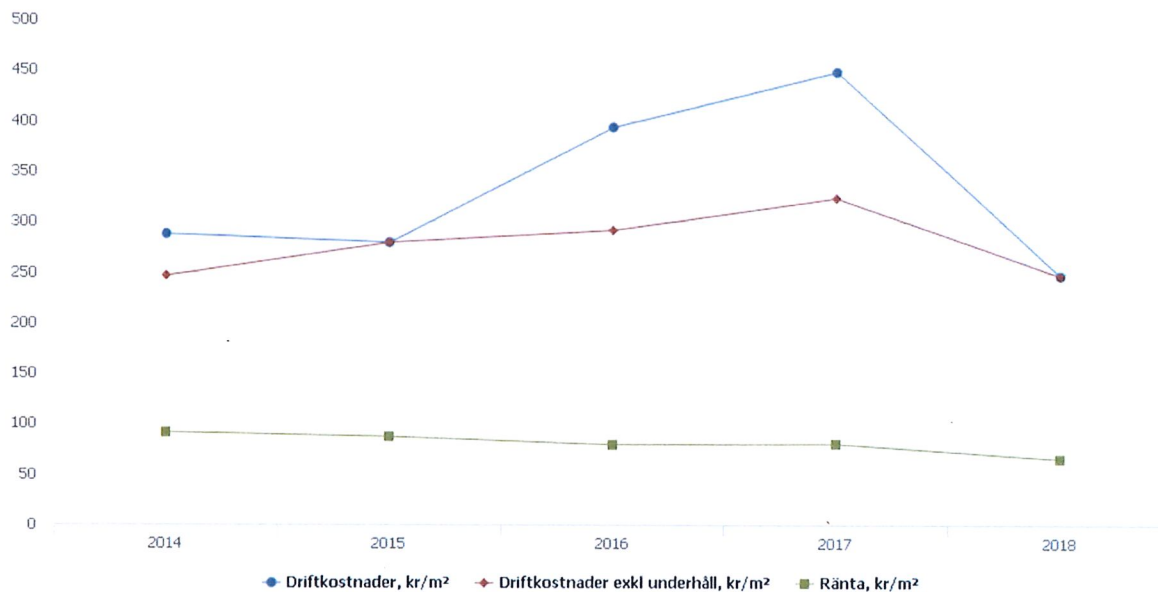
Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 56 bostadsrätter placerade (föregående år 56 st.).

al

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 058	2 925	2 569	2 574	2 486
Resultat efter finansiella poster	755	373	-175	340	260
Årets resultat	755	373	-175	340	260
Resultat exklusive avskrivningar	1 135	782	234	749	669
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	835	282	-166	349	379
Avsättning till underhållsfond kr/m²	62	124	82	82	60
Balansomslutning	38 002	18 303	18 495	18 956	18 887
Soliditet %	10	16	14	15	13
Likviditet %	133	361	304	345	349
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	720	690	600	600	575
Driftkostnader, kr/m²	296	448	393	279	287
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	296	323	291	279	246
Ränta, kr/m²	78	80	79	87	91
Underhållsfond, kr/m²	446	372	311	331	249
Lån, kr/m²	7 469	3 007	3 094	3 181	3 267

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	394 374	54 574	1 504 808	653 809	373 123
Disposition enl. årsstämmobeslut				373 123	-373 123
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					755 128
Vid årets slut	394 374	54 574	1 804 808	726 932	755 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 026 932
Årets resultat	755 128
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-300 000
Summa	1 482 060

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 482 060
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

an

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 057 783	2 925 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	285 471	279 714
Summa rörelseintäkter		3 343 254	3 204 975
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 194 911	-1 810 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 011	-138 993
Personalkostnader	Not 6	-199 342	-156 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-379 735	-408 869
Summa rörelsekostnader		-1 921 000	-2 514 839
Rörelseresultat		1 422 254	690 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 352	8 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-674 479	-325 044
Summa finansiella poster		-667 127	-317 014
Resultat efter finansiella poster		755 128	373 123
Årets resultat		755 128	373 123

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 562 402	14 239 944
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2 964
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	17 462 957	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 025 359	14 242 908
Summa anläggningstillgångar		32 025 359	14 242 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	210
Övriga fordringar	Not 13	44 998	46 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 265	44 022
Summa kortfristiga fordringar		127 263	90 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 849 279	3 969 887
Summa kassa och bank		5 849 279	3 969 887
Summa omsättningstillgångar		5 976 542	4 060 349
Summa tillgångar		38 001 901	18 303 257

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		394 374	394 374
Reservfond		54 574	54 574
Fond för yttre underhåll		1 804 808	1 504 808
Summa bundet eget kapital		2 253 756	1 953 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		726 932	653 809
Årets resultat		755 128	373 123
Summa fritt eget kapital		1 482 060	1 026 932
Summa eget kapital		3 735 816	2 980 688
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 777 174	14 199 074
Summa långfristiga skulder		29 777 174	14 199 074
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	421 900	421 900
Leverantörsskulder		3 598 244	101 424
Övriga skulder	Not 17	175 360	168 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	293 407	431 391
Summa kortfristiga skulder		4 455 611	1 123 495
Summa eget kapital och skulder		38 001 901	18 303 257

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Styrelsen beslutade under 2018 att byta redovisningsprinciper från K2 till K3, då föreningen står inför stora investeringar i fastigheten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-50
Standardförbättringar	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 874 468	2 754 658
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	198 970	190 490
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 500	-26 950
Elavgifter	7 245	3 464
Summa nettoomsättning	3 057 783	2 925 262

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Balkonginglasning	275 304	275 304
Övriga ersättningar	9 078	3 584
Övriga rörelseintäkter	1 089	826
Summa övriga rörelseintäkter	285 471	279 714

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-506 636
Reparationer	-30 069	-99 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 772	-81 540
Försäkringspremier	-35 268	-33 590
Kabel- och digital-TV	-20 519	-31 352
Serviceavtal	-5 038	-4 739
Obligatoriska besiktningar	-48 108	-17 137
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 086	-34 995
Snö- och halkbekämpning	-7 316	-6 879
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 875
Förbrukningsinventarier	-7 728	-3 245
Vatten	-205 027	-234 778
Fastighetsel	-93 943	-79 907
Uppvärmning	-484 069	-482 828
Sophantering och återvinning	-37 918	-35 186
Förvaltningsarvode drift	-103 049	-151 643
Summa driftkostnader	-1 194 911	-1 810 809

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-1 789	-6 794
Förvaltningsarvode administration	-75 848	-75 905
IT-kostnader	-8 352	-6 781
Arvode, yrkesrevisorer	-10 750	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 719	-8 435
Inkassokostnader	-405	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 085	-5 152
Kontorsmateriel och trycksaker	-5 980	-8 605
Telefon och porto	-7 529	-5 636
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Tillsynsavgifter	-5 600	-5 600
Bankkostnader	-3 550	-775
Övriga externa kostnader	-14 903	-4 809
Summa övriga externa kostnader	-147 011	-138 993

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 563	-44 695
Sammanträdesarvoden	-49 200	-32 100
Övriga ersättningar	-19 540	-7 366
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 210	-40 882
Övriga personalkostnader	-600	-300
Sociala kostnader	-36 229	-30 825
Summa personalkostnader	-199 342	-156 168

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-353 456	-144 776
Avskrivning Standardförbättringar	-23 315	-258 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 964	-5 929
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-379 735	-408 869

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 352	8 015
Övriga ränteintäkter	0	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 352	8 030

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-315 984	-325 044
Övriga räntekostnader	-870	0
Övriga finansiella kostnader	-357 625	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-674 479	-325 044

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 705 585	7 238 811
Mark	247 400	247 400
Anslutningsavgifter	0	50 400
Standardförbättringar	286 959	12 578 776
	14 239 944	20 115 387
Årets anskaffningar		
Byggnader	699 229	0
	14 255 056	20 115 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 939 173	20 115 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	-3 507 051
Anslutningsavgifter	0	-50 400
Standardförbättringar	0	-1 915 052
	0	- 5 472 503
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-353 456	-144 776
Årets avskrivning standardförbättringar	-23 315	-258 164
Summa årets avskrivningar	- 376 771	- 402 940
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 376 771	- 5 875 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 562 401	14 239 944
Varav		
Byggnader	14 051 358	3 586 984
Mark	247 400	247 400
Standardförbättringar	263 643	10 405 560
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	790 000	790 000
Totalt taxeringsvärde	38 590 000	38 590 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 790 000</i>	<i>27 790 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

an

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	197 349	197 349
Installationer	263 642	263 642
	460 991	460 991
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	460 991	460 991
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-194 385	-188 456
Installationer	-263 642	-263 642
	- 458 027	- 452 098
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 964	-5 929
Summa årets avskrivningar	- 2 964	- 5 929
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 460 991	- 458 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 964
Varav		
Inventarier och verktyg	0	2 964

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående stambyte	17 462 957	0
Vid årets slut	17 462 957	0

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	11 421	12 653
Skattekonto	33 577	33 577
Summa övriga fordringar	44 998	46 230

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 474	35 268
Förutbetalda driftkostnader	33 566	2 955
Förutbetalda kabel-tv-avgift	5 246	5 129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 978	670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 265	44 022

du

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	3 000
Bankmedel, SBAB	2 019 092	2 011 739
Transaktionskonto, Swedbank	3 830 188	1 955 148
Summa kassa och bank	5 849 279	3 969 887

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	30 199 074	14 620 974
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 900	-421 900
Långfristig skuld vid årets slut	29 777 174	14 199 074

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10 %	2019-02-02	658 690	0	39 996	618 694
STADSHYPOTEK	1,10 %	2019-03-13	582 284	0	21 904	560 380
STADSHYPOTEK	1,15 %	2019-04-30	0	5 000 000	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,17 %	2020-09-01	0	6 000 000	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	1,80 %	2021-04-30	4 460 000	0	120 000	4 340 000
STADSHYPOTEK	1,60 %	2022-04-30	4 460 000	0	120 000	4 340 000
STADSHYPOTEK	1,45 %	2023-04-30	4 460 000	0	120 000	4 340 000
STADSHYPOTEK	1,17 %	2023-12-01	0	5 000 000	0	5 000 000
Summa			14 620 974	16 000 000	421 900	30 199 074

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 421 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 677 900 kr årligen. Resterande skuld 27 066 tkr förfaller efter 5 år.

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	111 227	111 227
Skuld för moms	14 990	11 520
Skuld sociala avgifter och skatter	49 143	46 032
Summa övriga skulder	175 360	168 779

ah

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 500	1 200
Upplupna räntekostnader	49 789	49 355
Upplupna elkostnader	8 232	6 983
Upplupna värmekostnader	72 687	71 468
Upplupna kostnader för renhållning	2 801	2 855
Upplupna styrelsearvoden	28 800	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 845	3 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 753	291 721
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 407	431 391

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	34 325 000	16 525 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2019-02-11



Monica Svensson



Bibbi Nordbäck



Stig-Ove Nilsson



Ingegerd Persson

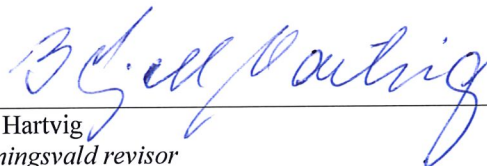


Hans Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kjell Hartvig
Föreningsvald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET, org.nr 735000-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona den 11 / 3 2019

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Kjell Hartvig
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Kvarnberget

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kvarnberget i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet