

Årsredovisning 2025

Brf Livia

769632-8132



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Livia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Älta 35:327, Älta 35:328	2016	Nacka

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

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

Styrelsens sammansättning

Per Görling	Ordförande
Christina Tina Barnden	Styrelseledamot
Johan Wessling	Styrelseledamot
Kristin Enström	Styrelseledamot
Sture Ingvar Reinfeld	Styrelseledamot
Veronica Ribé	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Planen ska finjusteras med kostnadsberäkningar efter genomförd fastighetsbesiktning.

Under året har nytt avtal tecknats med Telia avseende laddstolpar på A-husets parkeringar.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året arbetat aktivt med att stärka likviditeten och minska räntekostnader genom amortering.

Styrelsen har beslutat att bibehålla månadsavgifterna oförändrade inför 2026.

Under året har föreningen mottagit 3 550 000 kr genom ett förlikningsavtal då föreningen haft en tvist med Einar Mattson som byggt husen. Till följd av detta gör föreningen ej ett negativt resultat 2025. Styrelsen kommer därför att fortsatt analysera den ekonomiska utvecklingen.

Övriga uppgifter

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Planen ska finjusteras med kostnadsberäkningar efter genomförd fastighetsbesiktning.

Utförda underhåll under 2025

- Panelåtgärd färdigställd
- Byte av kompressor samt åtgärd av värmepump i A-huset
- Installation av IMD – individuell mätning och debitering av vatten (Infometric) installerades under hösten 2025.
- Asfaltering av yta vid B-huset
- Byte av utrymningsskyltar
- Åtgärd av utebelysning i A-huset
- Reparation av trappräcke i A-huset
- Mattvätt i trapphus A och B
- Åtgärder med anledning av silverfiskar i källarförråd och vissa lägenheter. Kontakt har tagits med Länsförsäkringar för åtgärd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 120 365	4 024 654	3 529 032	2 786 740
Resultat efter fin. poster	1 949 206	-1 162 553	-838 879	-1 553 374
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	457 900	363 900	327 400	208 400
Taxeringsvärde	113 000 000	119 000 000	119 000 000	119 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	1 050	912	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,9	91,6	87,5	90,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 987	13 358	13 400	13 453
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 987	13 358	13 400	13 453
Sparande / kvm totalyta, kr	952	74	174	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	134	121	134	136
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	0	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	102	114	87	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	235	221	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,77	2,05	1,54
Räntekänslighet (%)	12,13	12,72	14,69	18,65

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 el och vatten (totalt 58 613 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	139 840 000	-	-	139 840 000
Upplåtelseavgifter	48 305 000	-	-	48 305 000
Fond, yttre underhåll	363 900	-	94 000	457 900
Balanserat resultat	-9 612 991	-1 162 553	-94 000	-10 869 544
Årets resultat	-1 162 553	1 162 553	1 949 206	1 949 206
Eget kapital	177 733 356	0	1 949 206	179 682 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 869 544
Årets resultat	1 949 206
Totalt	-8 920 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-8 920 338
	-8 920 338

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 120 365	4 024 654
Övriga rörelseintäkter	3	3 626 660	35 077
Summa rörelseintäkter		7 747 025	4 059 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 218 459	-2 312 909
Övriga externa kostnader	8	-146 714	-176 602
Personalkostnader	9	-1 071	-1 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 424 100	-1 423 520
Summa rörelsekostnader		-4 790 344	-3 914 054
RÖRELSERESULTAT		2 956 680	145 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 971	2 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 015 446	-1 310 811
Summa finansiella poster		-1 007 475	-1 308 230
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 949 206	-1 162 553
ÅRETS RESULTAT		1 949 206	-1 162 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	221 585 065	222 976 957
Markanläggningar	12	1 309 404	1 341 612
Maskiner och inventarier	13	560 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		223 454 469	224 318 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		223 504 469	224 368 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 275	31 753
Övriga fordringar	15	2 508 017	841 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	388 013	295 434
Summa kortfristiga fordringar		2 943 305	1 168 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 943 305	1 168 643
SUMMA TILLGÅNGAR		226 447 773	225 537 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 145 000	188 145 000
Fond för yttre underhåll		457 900	363 900
Summa bundet eget kapital		188 602 900	188 508 900
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 869 544	-9 612 991
Årets resultat		1 949 206	-1 162 553
Summa ansamlad förlust		-8 920 338	-10 775 544
SUMMA EGET KAPITAL		179 682 562	177 733 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	9 312 500
Leverantörsskulder		308 862	58 480
Övriga kortfristiga skulder		-5 006	-574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	461 356	433 450
Summa kortfristiga skulder		15 765 212	9 803 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 447 773	225 537 212

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 956 680	145 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 424 100	1 423 520
	4 380 780	1 569 197
Erhållen ränta	7 971	2 581
Erlagd ränta	-1 026 729	-1 306 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 362 023	264 802
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 101	-9 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	285 139	26 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 539 061	281 528
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-560 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-560 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	0
Amortering av lån	-2 612 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 312 500	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 666 561	131 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	838 753	707 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 505 314	838 753

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livia är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, el, 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:

Stomme och grund	0,50 - 3,33 %
Stamledningar Värme	1,25 %
El	1,25 %
Byggnad	1,25 - 5,00 %
Fasader	1,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	1,25 %
Ventilation	1,25 %
Restpost	1,25 %
Markanläggningar	0,67 - 10,00 %
Installationer	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 554 628	3 554 628
Hysesintäkter, p-platser	291 700	280 389
Hysesintäkter, lokaler	14 200	13 800
Kabel-TV/Bredband	178 704	163 812
Intäcksreduktion	-3 000	-5 500
Vatten	17 727	0
El	40 886	6 156
Övriga intäkter	25 520	11 369
Summa	4 120 365	4 024 654

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-1
Övriga intäkter	3 550 000	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	59 887	0
Övriga rörelseintäkter	16 770	35 078
Summa	3 626 660	35 077

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	365
Städning	50 318	28 350
Besiktning och service	330 136	25 552
Trädgårdsarbete	1 318	20 104
Snöskottning	80 150	80 150
Summa	461 922	154 521

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	11 509	0
Trapphus/port/entr	13 538	0
Dörrar och lås/porttele	0	4 888
El	12 595	0
Hissar	41 623	118 176
Fasader	375 000	0
Gård/markytor	81 841	0
Försäkringsärende/vattenskada	17 375	0
Summa	553 481	123 064

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	473 660	430 241
Uppvärmning	-1 232	0
Vatten	363 044	402 726
Sophämtning	99 594	65 974
Summa	935 066	898 941

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 086	85 091
Tomträttsavgälder	974 102	840 400
Kabel-TV	0	2 786
Bredband/Kabeltv	179 290	168 338
Samfällighet	26 512	39 768
Summa	1 267 990	1 136 383

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	51 710	83 816
Förbrukningsmaterial	99	4 091
Juridiska kostnader	4 429	4 225
Revisionsarvoden	13 613	15 175
Ekonomisk förvaltning	76 863	69 295
Summa	146 714	176 602

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	1 071	1 023

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	917	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 014 529	1 310 496
Övriga räntekostnader	0	315
Summa	1 015 446	1 310 811

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 853 019	233 853 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 853 019	233 853 019
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 876 062	-9 484 170
Årets avskrivning	-1 391 892	-1 391 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 267 954	-10 876 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	221 585 065	222 976 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 427 489</i>	<i>118 427 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	25 000 000
Summa	113 000 000	119 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 380 800	1 380 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 380 800	1 380 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 188	-7 560
Årets avskrivning	-32 208	-31 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 396	-39 188
Utgående restvärde enligt plan	1 309 404	1 341 612

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	560 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	560 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	560 000	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3	3
Övriga fordringar	2 700	2 700
Nabo Klientmedelskonto	1 447 343	789 172
Borgo	1 057 971	49 581
Summa	2 508 017	841 456

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 802	23 374
Försäkringspremier	14 736	14 414
Tomträtt	250 688	229 200
Förvaltning	33 787	28 446
Summa	388 013	295 434

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	0,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-09-28	2,64 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-05-28	3,21 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2025-05-28	3,14 %		1 312 500
SEB	2028-05-28	2,99 %	8 000 000	8 000 000
Summa			46 000 000	47 312 500
Varav kortfristig del			15 000 000	9 312 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 147	26 590
El	48 637	52 170
Utgiftsräntor	5 698	16 981
Vatten	34 240	0
Förutbetalda avgifter/hyror	339 634	337 709
Summa	461 356	433 450

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat underhåll 2026 * Byte av tätningslistor på balkonger * Besiktning av fastigheten i samband med uppdatering av underhållsplan * Eventuell vidare utveckling av avfallshantering inför 2027

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Nacka

Christina Tina Barnden
Styrelseledamot

Johan Wessling
Styrelseledamot

Kristin Enström
Styrelseledamot

Per Görling
Ordförande

Sture Ingvar Reinfeld
Styrelseledamot

Veronica Ribé
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 16:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:48

DOCUMENT ID:

HJPIUyK6-g

ENVELOPE ID:

SyLjl1tpWg-HJPIUyK6-g

DOCUMENT NAME:

Brf Livia, 769632-8132 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

abbcfcf340148e3e05278a80558f4d0fcab036d01afa1a4
956e44402540b0fb65a7b667d84cbe76bd33941e43044f
061c50f596d61faeb5d6b6b61b7f0d4d553

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MATTIAS GÖRLING pellegorling@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:50 24.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.107.135
2. Kristin Enström kristinenstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:53 24.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.1.158
3. JOHAN WESSLING johan.wessling@itab.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:23 24.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.51.81
4. VERONICA RIBÉ veronica.a.ribe@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:19 24.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
5. Christina Tina Barnden tina.barnden@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:20 24.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.8.91
6. Sture Tommie Reinfeld Järvå sturelyckling@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:33 24.04.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.33.135
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:50 24.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments 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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livia,
769632-8132**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Livia** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Livia**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 16:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:48

DOCUMENT ID:

r1wjJt6Zx

ENVELOPE ID:

SylljlkYpbl-r1wjJt6Zx

DOCUMENT NAME:

RB Livia.pdf

2 pages

SHA-512:

7c8bc577accf1ddb01e89a9423061e8830443ad6d61a80
9efdd265e0329a2ac346585a4d82dd1c02419d3396f77e
a8e8faf1ee82efe0d4ea2cd2ae4a0ec86b52

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	24.04.2026 16:49	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	24.04.2026 16:48	Low	IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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