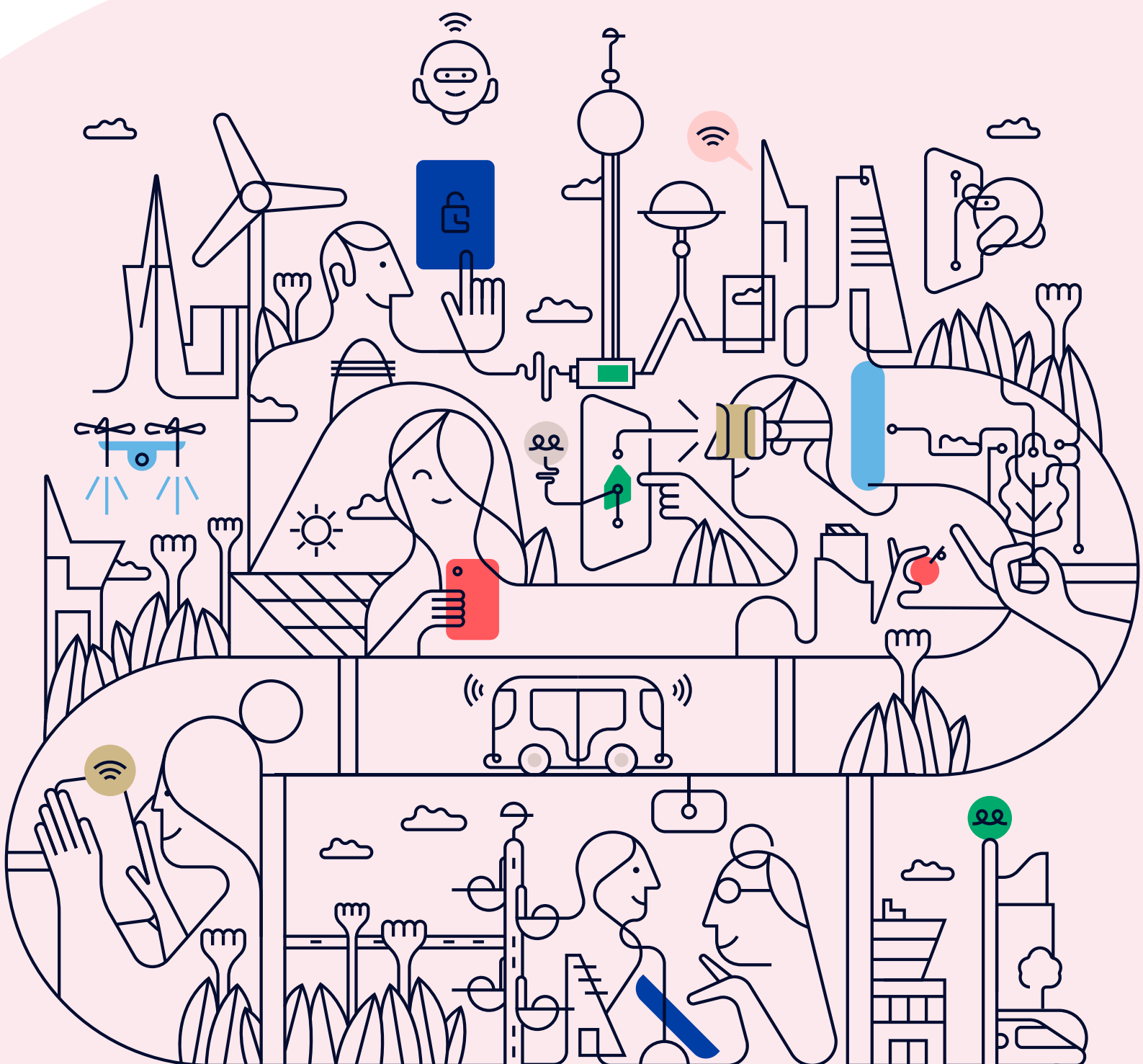




Välkommen till årsredovisningen för Brf Liv

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hedvig 21	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 6 461 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 461 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Anders Lindblom	Ordförande
Carl Magnus Lissenko Bergdahl	Styrelseledamot
Gun Anna-Lena Lissenko Bergdahl	Styrelseledamot
Mats Erik Håkan Lundqvist	Styrelseledamot
Per-Magnus Svensson	Styrelseledamot
Stephen Donovan	Styrelseledamot

Valberedning

Malte Lindblom
Sara Frid
Michelle Pietsch

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Ommålning av portar
Asfaltering tjälskador
Besiktning av hyresrätterna
- 2022** ● Upprustad fasad på hus 22
- 2023** ● Renovering av hyreslägenheter
- 2024** ● Upprustning av grunden runt hus 22 och plattsättning utanför entrén
Reparation av spricka i fasad
Fortsatt renovering, enligt tidigare beslut, 1 hyreslägenhet samt 1 styrelse och övernattningslägenhet
- 2025** ● Ny gräsmatta bakom hus 22
Asfaltering parkeringsplats 28
OVK
Tvätt och målning av förrådslängan exklusive dörrarna.
Byte till 4G nödtelefoner i hissarna
Byte kanalfläkt tvättstugan
Installation av ytterligare 11 laddstationer vid parkering och carport
Slipning/behandling av golv i hyresrätt 79
Reparation grunden/fasaden baksidan hus 22

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning dörrar förrådslängan
Nya spaljéer vid uteplaserna

Avtal med leverantörer

Återvinnig övrigt avfall	Remondis
Bredband	STOKAB/Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Hyr mattor i entréer	Cws-boco Sweden AB
Parkeringsvakt	Sverige Parkering AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel och städning	Fenix
Underhåll av hissar	I.T.K. AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten, hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hedvig g:a1, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar väg för tillfarter, carportar och parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vår förenings ekonomi är i grunden stark, med stabil skuldsättning, ett gott sparande per kvadratmeter och en solid kassa. Försäljningen av de två tidigare hyreslägenheterna har ytterligare stärkt kapitalstrukturen och skapat förbättrade förutsättningar för framtida amorteringar och planerat underhåll. Föreningens likvida medel är placerade på räntebärande sparkonto, vilket bidrar till en effektiv och ansvarsfull kapitalförvaltning.

Styrelsen fördjupar sitt samarbete med Fenix för att vidareutveckla den ekonomiska uppföljningen och ytterligare optimera användningen av föreningens resurser. Arbetet syftar till att skapa långsiktig stabilitet, god kostnadskontroll och förutsättningar för stabila avgiftsnivåer över tid. I nuläget planeras inga avgiftshöjningar under 2027.

Samtidigt åldras fastigheten och underhållsbehov uppstår naturligt över tid. Styrelsen arbetar därför proaktivt utifrån underhållsplanen för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick och behåller sitt värde. Inga större projekt är planerade i dagsläget, men vissa åtgärder kan behöva genomföras med kortare varsel för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och hållbarhet.

Styrelsen följer kontinuerligt kostnadsutvecklingen och ser löpande över avtal med leverantörer och banker. Målet är att använda föreningens resurser ansvarsfullt med hänsyn till både nuvarande och framtida behov samt att långsiktigt stärka föreningens finansiella ställning genom strukturerad och hållbar planering.

Avslutningsvis vill styrelsen rikta ett varmt tack till våra medlemmar för visat förtroende och gott samarbete under året. Tillsammans skapar vi en trygg och långsiktigt stabil förening.

Omförhandling av lån med Nordea och Handelsbanken (villkoren finns i engagemangsbeskeden).

Upplåtelse av lägenhet nr 2 på Bennebolsgatan 22 som bostadsrätt och såld till ett pris av 1.400 TSEK.

Avgiftshöjning med 5% på bostadsrätterna från och med mars 1 mars 2025.

Föreningen har ett sparande/buffertkonto i SBAB saldot 31/12 2025 är 4.200 TSEK.

I samband med upplåtelse och försäljning av hyresrätter till bostadsrätter kommer pengarna att placeras på detta konto som ett sparande och buffert. Ytterligare 1.300 TSEK kommer sättas in i början på 2026.

Förändringar i avtal

Kone tog över underhållet av hissarna från och med 1/12 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 073 379	6 857 456	6 750 035	5 989 703
Resultat efter fin. poster	-1 430 364	-1 380 347	-1 774 815	-378 687
Soliditet (%)	56	56	54	55
Yttre fond	726 107	546 158	1 675 308	1 276 070
Taxeringsvärde	154 000 000	156 000 000	156 000 000	156 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	898	857	776
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	70,8	67,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 716	12 927	13 621	13 874
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 679	10 856	11 342	11 342
Sparande / kvm totalyta, kr	158	44	202	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	44	41	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	147	137	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	102	46	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	293	223	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,83	2,34	0,57
Räntekänslighet (%)	13,43	14,44	15,89	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 uppgår till cirka -1,4 mkr, jämfört med -1,38 mkr föregående år, vilket innebär att resultatnivån är i stort sett oförändrad. Samtidigt har föreningens underliggande ekonomi stärkts under året. Resultatet före avskrivningar uppgår till cirka 2,6 mkr, vilket är en tydlig förbättring jämfört med 1,8 mkr föregående år.

Rörelsens intäkter ökade till cirka 7,1 mkr (6,9 mkr). Ökningen förklaras främst av justerade årsavgifter samt ökade intäkter från parkering och laddning.

Driftkostnaderna uppgick till cirka 3,8 mkr (4,2 mkr), vilket innebär en minskning jämfört med föregående år. Minskningen beror framför allt på lägre taxebundna kostnader, särskilt för vatten och sophantering, samt lägre kostnader för fastighetsskötsel. Samtidigt har föreningen fortsatt att upprätthålla en stabil nivå på reparationer och planerat underhåll under året.

Avskrivningarna uppgick till cirka 2,1 mkr (1,3 mkr). Ökningen beror på övergången till redovisningsregelverket K3, vilket innebär att fastigheten skrivs av enligt en mer komponentbaserad modell. Avskrivningar är dock en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Räntekostnaderna uppgick till cirka 2,0 mkr (2,0 mkr) och har därmed varit i stort sett oförändrade jämfört med föregående år.

Sammantaget visar året på en stabil ekonomisk utveckling med förbättrat kassaflöde, där resultatet före avskrivningar har stärkts samtidigt som driftkostnaderna minskat. Efter avskrivningar och finansiella poster uppgår årets redovisade resultat till cirka -1,4 mkr, vilket är i nivå med föregående år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 305 352	-	714 366	93 019 718
Upplåtelseavgifter	8 233 376	-	585 634	8 819 010
Fond, yttre underhåll	546 158	-366 209	546 158	726 107
Balanserat resultat	-9 624 404	-1 014 137	-546 158	-11 184 699
Årets resultat	-1 380 346	1 380 346	-1 430 364	-1 430 364
Eget kapital	90 080 136	0	-130 364	89 949 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 638 541
Årets resultat	-1 430 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-546 158
Totalt	-12 615 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	375 640
Balanseras i ny räkning	-12 239 423

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	7 073 380	6 857 456
Övriga rörelseintäkter	3	25 110	4 333
Summa rörelseintäkter		7 098 490	6 861 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 801 653	-4 200 300
Övriga externa kostnader	9	-459 499	-551 537
Personalkostnader	10	-285 268	-330 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 077 644	-1 295 784
Summa rörelsekostnader		-6 624 063	-6 378 061
RÖRELSERESULTAT		474 426	483 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 328	161 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 981 119	-2 025 889
Summa finansiella poster		-1 904 790	-1 864 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 430 364	-1 380 346
ÅRETS RESULTAT		-1 430 364	-1 380 346

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	152 177 913	154 255 557
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 177 913	154 255 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 177 913	154 255 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 585	23 158
Övriga fordringar	15	4 329 346	3 406 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	323 171	223 980
Summa kortfristiga fordringar		4 673 102	3 653 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 100 907	4 100 907
Summa kassa och bank		4 100 907	4 100 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 774 009	7 754 261
SUMMA TILLGÅNGAR		160 951 922	162 009 818

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 838 728	100 538 728
Fond för yttre underhåll		726 107	546 158
Summa bundet eget kapital		102 564 835	101 084 886
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 184 699	-9 624 404
Årets resultat		-1 430 364	-1 380 346
Summa ansamlad förlust		-12 615 063	-11 004 750
SUMMA EGET KAPITAL		89 949 772	90 080 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 573 500	6 748 750
Summa långfristiga skulder		31 573 500	6 748 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 424 250	63 392 500
Leverantörsskulder		210 604	166 591
Skatteskulder		313 646	299 367
Övriga kortfristiga skulder		105 406	3 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 374 744	1 318 659
Summa kortfristiga skulder		39 428 650	65 180 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 951 922	162 009 818

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	474 426	483 729
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 077 644	1 295 784
	2 552 070	1 779 513
Erhållen ränta	76 328	161 814
Erlagd ränta	-1 980 850	-1 988 871
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 548	-47 544
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 917	-60 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	219 645	-351 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	897 110	-460 292
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	107 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	107 200
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 300 000	1 480 000
Upptagna lån	62 405	12 500
Amortering av lån	-1 205 905	-3 151 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	156 500	-1 659 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 053 610	-2 012 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 225 151	9 237 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 278 761	7 225 151

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liv 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	8,04 %
Fasader	4,21 %
Balkonger	2,16 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	2,85 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	14,73 %
Ventilation	8,04 %
El	2,85 %
Hissar	5,53 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	5 062 230	4 766 147
Hysesintäkter bostäder	1 570 187	1 636 519
Hysesintäkter p-plats	131 259	181 837
Hyror carport	0	130 350
Bredband	108 375	108 504
Intäkt parkeringsbolag, moms	120 719	0
IntäktParkeringsbolag	44 586	0
Fast tillägg elbilsaddning	0	12 536
Elintäkter laddstolpe moms	21 579	0
Påminnelseavgift	600	420
Dröjsmålsränta	88	135
Pantsättningsavgift	4 704	6 876
Överlåtelseavgift	5 880	8 358
Administrativ avgift	2 989	1 323
Andrahandsuthyrning	0	4 350
Vidarefakturerade kostnader	187	100
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	7 073 380	6 857 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	25 110	0
Övriga intäkter	0	4 333
Summa	25 110	4 333

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	187 739	205 735
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 198	12 757
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	211 903
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 738	4 668
Städning enligt avtal	137 424	71 968
Städning utöver avtal	18 833	2 400
Besiktningar	20 526	3 500
Hissbesiktning	11 388	11 025
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	72 075	0
Brandskydd	16 017	20 669
Bevakning	23 024	24 667
Myndighetstillsyn	2 175	0
Gårdkostnader	6 884	7 343
Gemensamma utrymmen	12 797	16 085
Sophantering	14 996	20 373
Garage/parkering	0	-3 976
Snöröjning/sandning	39 777	141 621
Serviceavtal	7 158	15 943
Mattvätt/Hyrmattor	52 843	51 606
Fordon	854	339
Förbrukningsmaterial	4 955	47 766
Summa	643 400	866 392

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 433	2 291
Hyreslägenheter	5 956	29 493
Tvättstuga	8 053	50 797
Dörrar och lås/porttele	2 571	24 780
Övernattn./gästlägenhet	0	71 884
VVS	25 269	4 650
Ventilation	177 122	113 168
Elinstallationer	16 561	9 040
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 752	0
Hissar	76 737	61 645
Fönster	11 772	0
Balkonger/altaner	4 873	0
Mark/gård/utemiljö	190 718	88 490
Garage/parkering	-1 624	3 248
Skador/klotter/skadegörelse	1 306	5 463
Summa	583 498	464 949

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	331 028	2 366
Hyseslägenheter	0	120 148
Tvättstuga	44 612	0
Entr/trapphus	0	35 745
Övernattn./gästlägenhet	0	32 375
VVS	0	97 500
Värmeanläggning	0	54 375
Mark/gård/utemiljö	0	23 700
Summa	375 640	366 209

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	255 571	282 748
Uppvärmning	984 892	950 384
Vatten	250 122	660 687
Sophämtning/renhållning	194 782	308 343
Summa	1 685 367	2 202 162

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	164 107	13 616
Kabel-TV	32 251	23 730
Bredband	155 333	111 652
Fastighetsskatt	162 056	151 590
Summa	513 747	300 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 583
Tele- och datakommunikation	61 417	39 851
Juridiska åtgärder	35 344	64 196
Inkassokostnader	3 610	2 870
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	22 035
Revisionsarvoden extern revisor	43 900	31 688
Styrelseomkostnader	872	942
Fritids och trivselkostnader	9 856	6 921
Föreningskostnader	14 451	40 962
Förvaltningsarvode enl avtal	99 695	118 778
Överlåtelsekostnad	8 232	8 023
Pantsättningskostnad	7 056	10 320
Korttidsinventarier	0	30 250
Administration	67 092	18 273
Konsultkostnader	103 618	153 845
Föreningsavgifter	2 880	0
Summa	459 499	551 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	223 200	256 440
Arbetsgivaravgifter	62 068	74 000
Summa	285 268	330 440

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 976 858	2 025 863
Dröjsmålsränta	3 401	26
Kostnadsränta skatter och avgifter	860	0
Summa	1 981 119	2 025 889

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 805 674	169 805 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 805 674	169 805 674
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 550 117	-14 254 333
Årets avskrivning	-2 077 644	-1 295 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 627 761	-15 550 117
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 177 913	154 255 557
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 960 988</i>	<i>40 960 988</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	40 000 000
Summa	154 000 000	156 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 739	9 739
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 739	9 739
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 739	-9 739
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 739	-9 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	107 200
Omfört till Byggnad	0	-107 200
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	129 390	278 027
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	22 102	3 946
Transaktionskonto	3 119 463	2 053 943
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 329 346	3 406 216

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 631	15 187
Förutbet försäkr premier	157 684	149 772
Förutbet kabel-TV	8 106	8 033
Förutbet bredband	30 000	36 900
Upplupna intäkter	93 750	14 088
Summa	323 171	223 980

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-11-17	2,63 %	31 899 000	32 224 500
Handelsbanken	2026-09-01	3,59 %	6 748 750	7 566 750
Nordea	2026-08-27	2,39 %	30 350 000	30 350 000
Summa			68 997 750	70 141 250
Varav kortfristig del			37 424 250	63 392 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 280 250 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
Upplupna kostnader	9 749	737
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 725	0
Uppl kostnad Städning entrepr	13 230	0
Uppl kostn el	23 426	22 252
Uppl kostnad Värme	132 105	126 545
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	202 923	202 654
Uppl kostn vatten	71 582	69 275
Uppl kostnad Sophämtning	22 195	32 345
Uppl kostnad arvoden	223 200	223 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	70 129	70 129
Förutbet hyror/avgifter	565 480	541 522
Summa	1 374 744	1 318 659

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Hans Anders Lindblom
Ordförande

Carl Magnus Lissenko Bergdahl
Styrelseledamot

Gun Anna-Lena Lissenko Bergdahl
Styrelseledamot

Mats Erik Håkan Lundqvist
Styrelseledamot

Per-Magnus Svensson
Styrelseledamot

Stephen Donovan
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 08:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:32

DOCUMENT ID:

rk6_bfoCZl

ENVELOPE ID:

BJg3uWGoR-x-rk6_bfoCZl

DOCUMENT NAME:

Brf Liv, 769621-3839 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
23 pages

SHA-512:

5dcc76d60c2affdccc34a9c10ff7843ca2e9e6623628d9e
5e25a235ef38f9156e36d171ef31ef52e0eb648e30b5442
e1723ca81b2bc40dbbc0205f5dcc9ca4db

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-MAGNUS SVENSSO N p-m69@hotmail.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:38 08.05.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.129.253
2. Hans Anders Lindblom brfliv@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:26 08.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.167.171
3. Gun Anna-Lena Lissenko Bergdahl annalena.lissenko@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:33 08.05.2026 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.239
4. Carl Magnus Lissenko Ber gdahl magnusbergdahl@me.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:47 08.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.234
5. Mats Erik Håkan Lundqvist t meh.lundqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 19:47 09.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.78
6. STEPHEN DONOVAN donovan.stephen@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 07:13 09.05.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 18.194.14.245
7. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:26 11.05.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed