

Årsredovisning 2025

Brf Livsmiljö

769634-9146



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Livsmiljö

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Segestrandsgatan 2, 4 och 6	2018	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

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

Styrelsens sammansättning

Leif Gösta Magne Frankell	Ordförande
Benny Jensen	Styrelseledamot
Nina Olsson	Styrelseledamot
Per Svensson	Styrelseledamot
Rolf Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Påmark
Lars-Erik Möller

Firmateckning

Leif Frankell och Per Svensson

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Nya Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● QVK och rensning av ventilations kanalerna
Spolning av stammarna

Avtal med leverantörer

Avloppsrör	Spolpågarna
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
EL	EON
Fastighetsförvaltning och jour	SBC
Försäkring Fastigheten	Länsförsäkringar
Hissar	Kone
Hissar	Dekra
Lån	SBAB
Sopkärnen	Klottrets Fiende NO1 AB
Soptömning	PRE-Zero
Soptömning	Sysav
TV och Bredband	Telia
Varmvatten och värme	SOLÖR Bioenergi Fjärrvärme ab
Vatten	VA Syd
Ventilationen	Ventex
Ytterdörrarna	ASSA ABLOY

Övrig verksamhetsinformation

Benny Jensen och Per Svensson har haft hand om ute miljön.

Benny Jensen och Åke Lundh och Solveig Jönsson och Lars-Erik Möller har haft hand om städningen av trapporna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byta låntagare från Nordea till SBAB

Haft 5 års besiktning

Spolning av Stammarna

OVK ventilation

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 588 801	2 384 785	2 090 648	1 992 560
Resultat efter fin. poster	-822 914	-979 378	-613 304	-533 553
Soliditet (%)	63	63	63	64
Yttre fond	940 373	780 863	621 353	461 843
Taxeringsvärde	58 200 000	54 800 000	54 800 000	54 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	865	756	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	95,8	94,2	95,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 437	11 570	11 663	11 756
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 437	11 570	11 663	11 756
Sparande / kvm totalyta, kr	97	66	195	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	36	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	84	79	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	70	56	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	191	171	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	3,60	2,09	1,52
Räntekänslighet (%)	12,14	13,37	15,43	16,36

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på att föreningen hade OVK besiktning, spolning av avlopp i samtliga lägenheter samt på grund av nödvändiga avskrivningar av fastighetens komponenter. Vidare för att på lång sikt vända det negativa resultatet som föreligger, så har styrelsen bundit lånen på längre tid för att få en mer förmånlig ränta, öppnat placeringskonto för överlikviditeten samt att föreningen fortsätter att sköta städning och utemiljön själva för att hålla nere kostnaderna. Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 650 000	-	-	55 650 000
Fond, yttre underhåll	780 863	-	159 510	940 373
Balanserat resultat	-3 336 991	-979 378	-159 510	-4 475 879
Årets resultat	-979 378	979 378	-822 914	-822 914
Eget kapital	52 114 494	0	-822 914	51 291 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 475 879
Årets resultat	-822 914
Totalt	-5 298 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 510
Balanseras i ny räkning	-5 458 303
	-5 298 793

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	2 588 801	2 384 785
Summa rörelseintäkter		2 588 801	2 384 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 076 479	-956 294
Övriga externa kostnader	7	-168 739	-103 104
Personalkostnader	8	-77 069	-61 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 416	-1 153 056
Summa rörelsekostnader		-2 400 702	-2 274 133
RÖRELSERESULTAT		188 099	110 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 664	14 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 017 677	-1 104 512
Summa finansiella poster		-1 011 013	-1 090 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-822 914	-979 378
ÅRETS RESULTAT		-822 914	-979 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	80 781 546	81 859 962
Summa materiella anläggningstillgångar		80 781 546	81 859 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 781 546	81 859 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 811	0
Övriga fordringar	11	673 649	1 463 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56 238	56 366
Summa kortfristiga fordringar		740 698	1 519 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		401 758	0
Summa kassa och bank		401 758	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 456	1 519 376
SUMMA TILLGÅNGAR		81 924 002	83 379 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 650 000	55 650 000
Fond för yttre underhåll		940 373	780 863
Summa bundet eget kapital		56 590 373	56 430 863
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 475 879	-3 336 991
Årets resultat		-822 914	-979 378
Summa ansamlad förlust		-5 298 793	-4 316 369
SUMMA EGET KAPITAL		51 291 580	52 114 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 888 340	0
Summa långfristiga skulder		29 888 340	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	304 300	30 543 815
Leverantörsskulder		67 895	58 866
Övriga kortfristiga skulder		31 197	23 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	340 690	638 258
Summa kortfristiga skulder		744 082	31 264 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 924 002	83 379 338

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 099	110 652
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 078 416	1 153 056
	1 266 515	1 263 708
Erhållen ränta	6 664	14 482
Erlagd ränta	-1 328 927	-947 194
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-55 748	330 996
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 263	11 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 603	86 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36 408	428 524
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	30 482 340	0
Amortering av lån	-30 833 515	-245 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 175	-245 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-387 583	182 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 459 751	1 277 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 072 168	1 459 751

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livsmiljö 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.

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	0,83 %
Yttertak	4,08 %
Fasader	2,85 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,18 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,22 %
Ventilation	4,08 %
El	2,18 %
Hissar	3,35 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %

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	2 381 760	2 182 440
Hysesintäkter, p-platser	92 800	92 400
Kabel-TV/Bredband	105 600	101 600
Övriga intäkter	3 040	8 346
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Återbetaln. all Framtid	5 601	0
Summa	2 588 801	2 384 785

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 993	57 527
Besiktning och service	86 027	111 064
Trädgårdsarbete	1 874	2 745
Snöskottning	8 922	9 813
Summa	156 816	181 149

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	6 834
Bostäder VVS	50 125	2 813
Soprum/miljöanläggning	4 819	10 042
Dörrar och lås/porttele	8 405	14 697
Ventilation	0	11 441
El	0	6 175
Hissar	72 806	3 618
Gård/markytor	404	0
Summa	136 559	55 619

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	104 776	98 629
Uppvärmning	257 677	220 821
Vatten	190 039	185 571
Sophämtning	67 718	67 805
Summa	620 210	572 826

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 094	52 812
Bredband/Kabeltv	106 800	93 888
Summa	162 894	146 700

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 596	6 252
Övriga förvaltningskostnader	27 310	22 922
Juridiska kostnader	41 188	8 750
Revisionsarvoden	18 689	18 000
Kameral förvaltning	49 456	47 180
Konsultkostnader	23 500	0
Summa	168 739	103 104

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 900	13 007
Löner, arbetare	37 625	33 925
Sociala avgifter	9 544	14 746
Summa	77 069	61 678

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 017 635	1 104 504
Övriga räntekostnader	42	8
Summa	1 017 677	1 104 512

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 398 314	87 497 652
Årets inköp	0	-1 099 338
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 398 314	86 398 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 538 352	-4 607 759
Årets avskrivning	-1 078 416	69 407
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 616 768	-4 538 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 781 546	81 859 962
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 269 193</i>	<i>12 269 193</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 800 000
Summa	58 200 000	54 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 002	2 022
Nabo Klientmedelskonto	537 555	708 629
Borgo	132 855	751 122
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 237
Summa	672 412	1 463 010

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 729	29 405
Försäkringspremier	14 251	13 353
Förvaltning	14 258	13 608
Summa	56 238	56 366

NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2031-05-12	3,14 %	7 515 225	7 626 850
SBAB	2029-05-11	2,91 %	14 559 415	14 798 965
SBAB	2030-05-13	3,05 %	8 118 000	8 118 000
Summa			30 192 640	30 543 815
Varav kortfristig del			304 300	30 543 815

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 671 140 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 320	16 124
El	9 102	9 256
Uppvärmning	31 437	24 964
Utgiftsräntor	0	311 250
Vatten	47 895	48 688
Sociala avgifter	12 896	12 896
Förutbetalda avgifter/hyror	219 040	215 080
Summa	340 690	638 258

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 896 265	31 896 265

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Svedala

Benny Jensen
Styrelseledamot

Leif Gösta Magne Frankell
Ordförande

Nina Olsson
Styrelseledamot

Per Svensson
Styrelseledamot

Rolf Karlsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:13

DOCUMENT ID:

BkxMon8GoWe

ENVELOPE ID:

rJWo2lzsZl-BkxMon8GoWe

DOCUMENT NAME:

Brf Livsmiljö, 769634-9146 - Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:

7381415f10a8c8aa4e6892232ca0bea3b30290779ed5e9
f3954d16afb422829ea76dbfdd322ea6f96dc0eb2053533
7aa5c293c3a60f5c1192fba27adbc787c44

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. BENNY JENSEN bennyjensen53@icloud.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:32 26.03.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.245.222
2. ROLF ELVIN KARLSSON rolf.karlsson.47.svedala@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:13 26.03.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.11.100
3. LEIF GÖSTA MAGNE FRANKELL leiffrankell@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:59 26.03.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.225.134
4. Per Anders Svensson per.svensson@svedala.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:41 26.03.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.194.248
5. NINA OLSSON dez_mini@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:04 26.03.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:46 30.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.91

* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livsmiljö, org.nr 769634-9146.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livsmiljö för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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:

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:13

DOCUMENT ID:

rJbMo2IMjZI

ENVELOPE ID:

S1Zjh8fsbg-rJbMo2IMjZI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Livsmiljö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

556c5ff672b4c2bbf2397725c9e5db401da14011f1d709
d0adbac87c42fc20dbfa7d0ef39db9b11235f18f1d074f8
b0c1995edabe7da28c6284e32df4ed35783

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	30.03.2026 11:46	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	30.03.2026 11:45	Low	IP: 208.56.29.91

* 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