

Årsredovisning 2025

Brf Leva

769640-4198



Välkommen till årsredovisningen för Brf Leva

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2026-04-08 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
Höfången 2	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 744 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martina Dahlqvist	Ordförande
Arun Joshy	Styrelseledamot
Eva Johansson	Styrelseledamot
Kicki Göhnzar Sargéus	Styrelseledamot
Martin Svensson	Styrelseledamot

Valberedning

Samma som ovan, dvs styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Besiktning av lekplats

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånevillkor har förändrats vad gäller räntesats och räntebindningstid avseende ett av föreningens fyra lån. En extra amortering har gjorts på detta lån motsvarande avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan. Underhållsplan har upprättats med hjälp av Nabo under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförsäkring via Borätterna och Söderberg började gälla 250101. Nytt sopavtal med Stena avseende glas och metall tecknades och tömningsfrekvensen justerades.

Övriga uppgifter

Två nya styrelsemedlemmar valdes in, Kicki Göhnzar Sargeus och Arun Joshy, då två styrelsemedlemmar flyttade ifrån föreningen. Fasaderna hade sedan tidigare reklamerats av Brf Leva och åtgärder påbörjades under 2025 avseende målning samt nedmontering av fasader för att åtgärda glipor. Detta arbete avbröts pga av att Ikano inte var nöjda med arbetet. Föreningen har under året anlitat en byggkonsult för att få stöd i processen med fasaderna. Föreningen har haft Anicimex på besök för att utreda rättproblem. Det resulterade i ljudkällor i soplayrymmet, som ska hålla råttorna borta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 803 490	1 698 003	1	-
Resultat efter fin. poster	-469 296	-483 217	-107 185	-
Soliditet (%)	75	75	64	-
Yttre fond	62 354	10 034	10 034	-
Taxeringsvärde	47 376 000	47 376 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	920	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	94,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 581	12 656	12 700	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 581	12 656	12 700	-
Sparande / kvm totalyta, kr	147	139	8	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	146	132	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	44	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	176	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	4,24	-	-
Räntekänslighet (%)	12,80	14,60	-	-

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 (totalt 297 836 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till avskrivningar och har inte påverkat föreningens likviditet. Styrelsen i Brf Leva följer löpande under räkenskapsåret upp resultat och likviditet. Styrelsen i Brf Leva fastställer inför varje räkenskapsår budget och årsavgift. Årsavgift fastställs så att föreningens intäkter täcker föreningens utgifter inkl extra amortering för att möta framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 490 000	-	-	68 490 000
Fond, yttre underhåll	10 034	-	52 320	62 354
Balanserat resultat	-107 185	-483 217	-52 320	-642 722
Årets resultat	-483 217	483 217	-469 296	-469 296
Eget kapital	67 909 632	0	-469 296	67 440 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-642 722
Årets resultat	-469 296
Totalt	-1 112 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	105 220
Balanseras i ny räkning	-1 217 237
	-1 112 017

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	1 803 490	1 698 003
Övriga rörelseintäkter	3	4 098	-1 938
Summa rörelseintäkter		1 807 588	1 696 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-484 526	-419 565
Övriga externa kostnader	7	-117 889	-81 964
Personalkostnader	8	-22 003	-21 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-725 892	-725 892
Summa rörelsekostnader		-1 350 310	-1 248 445
RÖRELSERESULTAT		457 278	447 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 890	6 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-928 464	-937 601
Summa finansiella poster		-926 574	-930 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-469 296	-483 217
ÅRETS RESULTAT		-469 296	-483 217

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	89 051 034	89 776 926
Summa materiella anläggningstillgångar		89 051 034	89 776 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 051 034	89 776 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 874	37 563
Övriga fordringar	11	576 096	594 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 580	33 332
Summa kortfristiga fordringar		694 550	665 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		694 550	665 759
SUMMA TILLGÅNGAR		89 745 584	90 442 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 490 000	68 490 000
Fond för yttre underhåll		62 354	10 034
Summa bundet eget kapital		68 552 354	68 500 034
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-642 722	-107 185
Årets resultat		-469 296	-483 217
Summa ansamlad förlust		-1 112 017	-590 402
SUMMA EGET KAPITAL		67 440 337	67 909 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 384 860	16 495 320
Summa långfristiga skulder		16 384 860	16 495 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 556 580	5 575 960
Leverantörsskulder		62 185	49 498
Övriga kortfristiga skulder		19 393	156 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	282 230	255 396
Summa kortfristiga skulder		5 920 388	6 037 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 745 584	90 442 685

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 278	447 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	725 892	725 892
	1 183 170	1 173 512
Erhållen ränta	1 890	6 764
Erlagd ränta	-935 268	-971 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	249 792	208 489
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	92 793	15 238 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 161	-15 556 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 424	-110 167
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-129 840	-77 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 840	-77 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	121 584	-187 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	454 454	642 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	576 038	454 454

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Leva 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	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	0,83 %

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	1 322 832	1 309 316
Hysesintäkter, p-platser	85 993	80 782
Kabel-TV/Bredband	24 272	23 001
Vatten	69 584	55 786
El	298 960	217 103
Övriga intäkter	1 849	12 015
Summa	1 803 490	1 698 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-7
Övriga intäkter	0	3 000
Övriga rörelseintäkter	4 097	-4 931
Summa	4 098	-1 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	48 884	12 845
Fastighetsskötsel	7 459	8 194
Snöskottning	8 354	4 430
Övrigt	0	3 456
Summa	64 697	28 925

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	254 289	230 348
Vatten	86 569	76 000
Sophämtning	29 129	28 553
Summa	369 987	334 901

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 670	31 665
Bredband/Kabeltv	24 172	24 074
Summa	49 842	55 739

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 650	0
Revisionsarvoden	24 813	15 000
Ekonomisk förvaltning	46 564	44 087
Övriga förvaltningskostnader	23 112	22 878
Konsultkostnader	18 750	0
Summa	117 889	81 964

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	16 800	16 000
Sociala avgifter	5 203	5 024
Summa	22 003	21 024

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	928 464	937 601
Summa	928 464	937 601

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 623 800	90 623 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 623 800	90 623 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-846 874	-120 982
Årets avskrivning	-725 892	-725 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 572 766	-846 874
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 051 034	89 776 926
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 176 430</i>	<i>37 176 430</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 424 000	27 424 000
Taxeringsvärde mark	19 952 000	19 952 000
Summa	47 376 000	47 376 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86	0
Nabo Klientmedelskonto	380 470	62 690
Borgo	195 569	391 764
Redovisningskonto moms	-28	140 410
Summa	576 096	594 864

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 323	13 213
Försäkringspremier	8 594	8 478
Förvaltning	12 663	11 641
Summa	66 580	33 332

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2029-12-01	3,18 %	5 446 120	5 517 820
Stadshypotek ab	2026-12-01	4,25 %	5 498 440	5 517 820
Stadshypotek ab	2027-12-01	4,14 %	5 498 440	5 517 820
Stadshypotek ab	2028-12-01	4,10 %	5 498 440	5 517 820
Summa			21 941 440	22 071 280
Varav kortfristig del			5 556 580	5 575 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 553 840 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	20 502	836
El	33 322	32 258
Utgiftsräntor	71 181	77 985
Vatten	7 806	6 724
Beräknade uppl. sociala avifter	5 200	0
Förutbetalda avgifter/hyror	129 219	122 593
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	282 230	255 396

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 148 800	22 148 800

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Några väsentliga händelser har ej skett efter balansdagen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Malmö

Martina Dahlqvist
Ordförande

Arun Joshy
Styrelseledamot

Eva Johansson
Styrelseledamot

Kicki Göhnzar Sargéus
Styrelseledamot

Martin Svensson
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:

24.04.2026 07:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 15:18

DOCUMENT ID:

rk8ncHUT-x

ENVELOPE ID:

S1Sh5rUabl-rk8ncHUT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Leva, 769640-4198 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

0ef1bbd4df4c0083599ced72a6094748b4d927196fca23
a4f09bcf69e0a73d7c843f77e4b03d1fd4e0316897ad462
cad7445eb8bcf456093dc582ee25dfbfd6e

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. KICKI GÖHNZAR SARGÉUS kickigo@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:18 22.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.201
2. MARTIN DANIEL SVENSSON martindsvensson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:23 23.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.72.133
3. Martina Mia Elise Dahlqvist martina.dahlqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:31 23.04.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.74.223
4. ARUN JOSHY arun.joshy37@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:47 23.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.41.51
5. EVA ANASTASIA JOHANSSON eva.hamnebeck@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 23:52 23.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.1.67
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:00 24.04.2026 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 32.196.96.127

* 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 BRF Leva, org.nr 769640-4198.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leva 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 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 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 BRF Leva 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 stadgar.

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 överträdelse 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 vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 06:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 15:18

DOCUMENT ID:

Hy829HUp-g

ENVELOPE ID:

rkLSHC SUTWg-Hy829HUp-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Leva 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

75185c1e00023ebe9a5f8f76193970367ad7d25291e61c
321c6c14cdcd4a2047c9a24c7760a23f85113ff20d32d5
70ddaa2fa422fc6b6747c7173b561684c366

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	24.04.2026 06:59	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	24.04.2026 06:58	Low	IP: 100.51.193.179

* 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