

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Livbojen
Org. nr: 769629–4649



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Livbojen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 878 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	26
2 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 367 m ²
Total bostadsarea	2 172 m ²
Total lokalarea	172 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 172m²

Årets taxeringsvärde	77 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 799 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Livbojen är delaktig i följande gemensamhetsanläggning. Malmö Bommen GA:1, tillsammans med Brf Ankaret och RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 33 %. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin samt handikapps-parkering.

Denna gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheterna Brf Kikaren och Brf Kryssaren bildar Samfälligheten Sjöfararen. Ett 3-årigt avtal är upprättat med Sekant fastighetsservice AB för skötsel av trädgården från 1 januari 2024.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 157 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 67 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 157 tkr (67 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och reservationen ligger i nivå med den genomsnittliga kostnaden för föreningen.

Underhållsplanen är aktuell och uppdaterades i augusti 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2020
Ytbeläggning på betongen på loftgångarna, för att förebygga alger o mossor	2021
Stänkskydd monterades på översta loftgången	2022
5-års slutbesiktning av samtliga lägenheter, allmänna utrymmen samt mark.	2022
OVK inklusive kanalrensning av till- och frånluft	2023
Avloppsspolning	2024
Fasadtvätt	2024
Brytskydd	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationsfilter	6 131 kr
Tvätt av tak & ytbehandling	39 413 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Lenander	Ordförande	2026
Lina Tran	Ledamot	2027
Gunnar Lennstrand	Ledamot	2026
Kerstin Backteman	Ledamot	2026
Linda Ersmark	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Bergström	Suppleant 2026
Philip Knöös	Suppleant 2026
Simon Johansson	Suppleant 2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets AB	Auktoriserad revisor	2026
Anna Gezin	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Landelius	Valberedning 2026
Johan Andersson	Valberedning 2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt redovisningsregelverk till K3 från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att behålla årsavgiften oförändrad från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 099 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Målsättningen för styrelsen är att verka för ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och hållbart miljömässigt boende. Avtal med olika entreprenörer ses över hela tiden. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka energi- och driftkostnader. Vi har under året bjudit in medlemmar till en vårstädning med efterföljande fika.

Energideklaration har energiklass D. Energiprestanda 103 kWh/m² och år. Brf Livbojen har solceller/panel installerade, som gav i storlek ca 1/5 del av medlemmarnas elanvändning. Den el som köps in är till 100 procent miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor görs energibesparingar.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomiska förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

Livbojen är delaktig i följande gemensamhetsanläggning Malmö Bommen GA:1, tillsammans med Brf Ankaret VH och Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 33 %. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin samt handikapps-parkering.

Denna gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheterna Brf Kikaren och Brf Kryssaren bildar Samfälligheten Sjöfararen. Ett avtal är upprättat med Sekant fastighetsservice AB för skötsel av trädgården t o m 31 december 2026.

Livbojen har BREEAM miljöcertifikat; 58 % Very good. BREEAM används för att certifiera nyproducerade byggnader inom olika områden som tex byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, närhet till kommunikationsmedel.

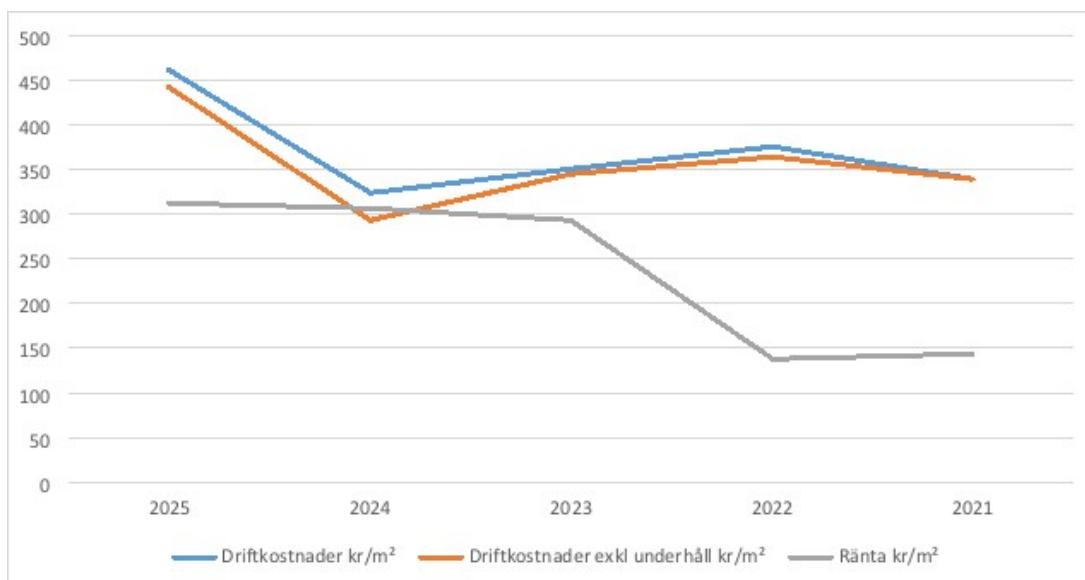
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 287	3 098	2 862	2 357	2 208
Rörelsens intäkter	3 302	3 155	2 971	2 395	2 311
Resultat efter finansiella poster*	-379	467	268	28	23
Årets resultat	-379	467	268	28	23
Resultat exkl. avskrivningar	878	1 123	924	684	679
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	721	55	-85	-80	-29
Balansomslutning	93 394	94 147	94 695	95 038	96 182
Årets kassaflöde	549	29	238	-480	265
Soliditet %*	73	73	72	72	71
Likviditet %	16	10	16	6	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	84	83	87	83
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 281	1 216	1 131	956	888
Driftkostnader kr/kvm	462	323	350	376	339
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	442	293	344	364	339
Energikostnad kr/kvm*	280	161	195	214	194
Underhållsfond kr/kvm	2 421	2 374	1 948	1 523	1 209
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	456	431	326	302
Sparande kr/kvm*	394	509	400	304	290
Ränta kr/kvm	312	307	292	137	143
Skuldsättning kr/kvm*	10 250	10 666	11 093	11 370	11 889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 062	11 511	11 971	12 271	12 831
Räntekänslighet %*	8,6	9,5	10,6	12,8	14,5

* obligatoriska nyckeltal

Jämförelseåren har ej räknats om efter konvertering till K3 år 2025.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till förlust:

Föreningen har under verksamhetsåret konverterat till K3 vilket inneburit ökade avskrivningskostnader med nästan 50 procent, dessa är inte likviditetspåverkande. Föreningen har en långsiktigt hållbar budgetering och ett hållbart sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 410 000	5 562 712	-5 738 402	467 219
Disposition enl. årsstämmobeslut			467 219	-467 219
Reservering underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 544	45 544	
Årets resultat				-379 149
Vid årets slut	68 410 000	5 674 168	-5 382 639	-379 149

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 271 183
Årets resultat	-379 149
Årets fondreservering enligt stadgarna	-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 544
Summa	-5 761 788

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 761 788**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 287 401	3 098 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 342	56 529
Summa rörelseintäkter		3 301 743	3 154 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 082 150	-756 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-541 387	-495 904
Personalkostnader	Not 6	-78 290	-73 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 256 773	-655 728
Summa rörelsekostnader		-2 958 600	-1 981 057
Rörelseresultat		343 143	1 173 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 116	12 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-731 408	-719 052
Summa finansiella poster		-722 292	-706 418
Resultat efter finansiella poster		-379 149	467 219
Årets resultat		-379 149	467 219



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	91 898 183	93 073 222
Summa materiella anläggningstillgångar		91 898 183	93 073 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		91 971 683	93 146 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	424	0
Övriga fordringar	Not 13	89 992	211 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 565	176 475
Summa kortfristiga fordringar		259 981	387 594
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 162 045	612 823
Summa kassa och bank		1 162 045	612 823
Summa omsättningstillgångar		1 422 026	1 000 417
Summa tillgångar		93 393 709	94 147 139



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 410 000	68 410 000
Fond för yttre underhåll		5 674 168	5 562 712
Summa bundet eget kapital		74 084 168	73 972 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 382 639	-5 738 402
Årets resultat		-379 149	467 219
Summa fritt eget kapital		-5 761 788	-5 271 183
Summa eget kapital		68 322 380	68 701 529
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 038 695	15 676 730
Summa långfristiga skulder		16 038 695	15 676 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 981 892	9 318 857
Leverantörsskulder	Not 17	255 744	49 234
Skatteskulder	Not 18	3 182	0
Övriga skulder	Not 19	238 157	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	553 659	400 789
Summa kortfristiga skulder		9 032 634	9 768 880
Summa eget kapital och skulder		93 393 709	94 147 139



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	343 143	1 173 637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 256 773	655 728
	1 599 916	1 829 365
Erhållen ränta	3 499	12 634
Erlagd ränta	-637 815	-720 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	965 600	1 121 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	133 230	-78 324
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	507 126	-13 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605 956	1 029 323
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-81 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 734	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-975 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-975 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	549 222	29 323
Likvida medel vid årets början	612 823	583 500
Likvida medel vid årets slut	1 162 045	612 823
Kassa och Bank BR	1 162 045	612 823



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnader balkonger	Linjär	45
Byggnader elinstallationer	Linjär	50
Byggnader entrépartier	Linjär	40
Byggnader fasad	Linjär	40
Byggnader fönster	Linjär	50
Byggnader inre ytskikt	Linjär	20
Byggnader tak	Linjär	30
Byggnader vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnader värmesystem	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 386 656	2 251 548
Hyror, lokaler	391 956	385 872
Vattenavgifter	120 426	110 594
Elavgifter	165 951	169 103
Kabel-tv-avgifter	108 780	108 780
Debiterad fastighetsskatt-	25 992	25 992
Övriga avgifter	0	200
Övriga ersättningar	38 175	45 134
Övriga sidointäkter*	49 471	950
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Summa nettoomsättning	3 287 401	3 098 165

*Avser återvunnen moms på grund av omsättningsbaserat momsavdrag retroaktivt

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	14 342	56 529
Summa övriga rörelseintäkter	14 342	56 529

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-45 544	-70 187
Reparationer	-100 520	-77 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 080	-25 990
Försäkringspremier	-46 833	-41 815
Kabel- och digital-TV	-96 705	-96 469
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 500	-2 538
Serviceavtal	-16 883	-23 892
Obligatoriska besiktningar	-18 054	-4 284
Snö- och halkbekämpning	-578	-1 531
Förbrukningsinventarier	-897	-8 257
Vatten	-197 983	-133 098
Fastighetsel	-238 706	-97 658
Uppvärmning	-220 112	-145 447
Sophantering och återvinning	-14 433	-10 119
Förvaltningsarvode drift*	-36 722	-17 758
Summa driftskostnader	-1 082 150	-756 087

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-432 183	-399 466
IT-kostnader	-11 140	-10 397
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-22 322
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-33 415	-23 248
Kreditupplysningar	-6 576	-3 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 280	-24 806
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 958
Bankkostnader	-3 075	-3 118
Övriga externa kostnader	-293	-6 158
Summa övriga externa kostnader	-541 387	-495 904

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 812	-3 713
Sociala kostnader	-14 028	-12 475
Summa personalkostnader	-78 290	-73 338

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 256 773	-655 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 256 773	-655 728

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 713	9 800
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	35
Övriga ränteintäkter	1 340	2 798
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 116	12 634



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-731 408	-718 992
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-731 408	-719 052

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 742 000	78 742 000
Mark	18 976 000	18 976 000
	97 718 000	97 718 000

Årets anskaffningar

Byggnader	81 734	0
	81 734	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

97 799 734	97 718 000
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 644 778	-3 989 050
	-4 644 778	-3 989 050

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 256 773	-655 728
	-1 256 773	-655 728

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 901 551	-4 644 778
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

91 898 183	93 073 222
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	72 922 183	74 094 222
Mark	18 976 000	18 976 000

Taxeringsvärden

Bostäder	73 400 000	67 200 000
Lokaler	4 408 000	2 599 000

Totalt taxeringsvärde

77 808 000	69 799 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>58 608 000</i>	<i>51 799 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>19 200 000</i>	<i>18 000 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	73 500	73 500
Summa andra långfristiga fordringar	73 500	73 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	424	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	424	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	14 908
Skattekonto	89 992	100 751
Momsfordringar	0	95 460
Summa övriga fordringar	89 992	211 119

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 618	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 248	46 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 992	103 670
Förutbetald renhållning	3 313	1 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 509	24 364
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	885	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 565	176 475

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	411 896	209 800
Transaktionskonto	750 149	403 023
Summa kassa och bank	1 162 045	612 823

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 020 587	24 995 587
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 481 892	-8 818 857
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 038 695	15 676 730

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,85%	2026-11-09	4 140 946,00	0,00	100 000,00	4 040 946,00
SBAB	3,74%	2026-11-12	3 740 946,00	0,00	100 000,00	3 640 946,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-04-30	8 294 838,00	0,00	200 000,00	8 094 838,00
SWEDBANK	2,79%	2028-11-24	8 818 857,00	0,00	575 000,00	8 243 857,00
Summa			24 995 587,00	0,00	975 000,00	24 020 587,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 481 892 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 7 981 892 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 294 838 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 21 520 587 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	161 443	49 234
Ej reskontraförda leverantörsskulder	94 301	0
Summa leverantörsskulder	255 744	49 234

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 182	0
Summa skatteskulder	3 182	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	113 247	0
Skuld för moms	124 910	0
Summa övriga skulder	238 157	0



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	150 650	57 057
Upplupna elkostnader	22 527	23 037
Upplupna vattenavgifter	49 393	45 955
Upplupna värmekostnader	26 803	25 334
Upplupna kostnader för renhållning	1 381	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 500	1 227
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 405	228 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 659	400 789

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 308 000	29 308 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 maj 2026

Årsredovisningen undertecknas: Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cecilia Lenander,
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunnar Lennstrand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kerstin Backteman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lina Tran,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linda Ersmark,

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Azets AB

Anna Gezin
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557578034868

Document

Årsredovisning 2025 BRF Livbojen

Main document

22 pages

Initiated on 2026-05-13 15:22:05 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Finalised on 2026-05-18 13:53:04 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Cecilia Lenander (CL)

ceciliarunner@live.se



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA LENANDER"

Signed 2026-05-13 16:02:44 CEST (+0200)

Gunnar Lennstrand (GL)

lennbeach@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR LENNSTRAND"

Signed 2026-05-15 13:29:51 CEST (+0200)

Kerstin Backteman (KB)

kerstin.backteman@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELSA KERSTIN BACKTEMAN"

Signed 2026-05-13 16:56:30 CEST (+0200)

Lina Tran (LT)

unitedpartner@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINA TRAN"

Signed 2026-05-13 17:04:04 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578034868

Linda Ersmark (LE)
linda.ersmark@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Linda Marie Ersmark"
Signed 2026-05-18 07:25:46 CEST (+0200)

Anna Gezin (AG2)
anna.gezin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Gezin"
Signed 2026-05-18 09:32:44 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2026-05-18 13:53:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Livbojen, org.nr 769629-4649.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Livbojen 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Livbojen 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Anna Gezin
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557578035712

Document

1. RB BRF Livbojen 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-13 15:23:05 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Finalised on 2026-05-19 14:50:59 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Anna Gezin (AG2)

anna.gezin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Gezin"

Signed 2026-05-18 16:08:51 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"

Signed 2026-05-19 14:50:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Livbojen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Livbojen i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

