

Brf M/S Livia
Org nr 769614-7862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karin Gustafsson	Ordförande	2027
Lennart Andersson	Ledamot	2027
Per Lithammer	Ledamot	2027
Thomas Adamsson	Ledamot	2026
Jörgen Olofsson	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-27.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young Sweden AB.
Från föreningen valdes Pia Lahti som ordinarie internrevisor och Elisabeth Larsson som suppleant för föreningens interna revisor.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Bodil Ljunghall.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen och för revisorer för verksamhetsåret 2025.

Föreningen äger fastigheten Livia 18 i Västerås Kommun, Västmanlands län, med adressen Stora gatan 44 B-C, Stora gatan 46 samt Skomakargatan 3.

Fastigheten består av tre huskroppar med totalt 25 bostadsrättslägenheter, en bostadsrättslokal och sex lokaler för uthyrning.

Byggnaderna är uppförda under åren 1928 och 1939. Den totala boytan är 2 901 kvm och lokalytan är 1 583 kvm. Värdeår 2007.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2040. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 3 212 000 kr under kommande 15 år. Avsättning är gjord enligt stadgarna.



Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även tecknat avtal med följande leverantörer:

LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalsvård,
Mälarenergi AB avseende el, samt vatten och avlopp,
Corem Dante AB avseende hyra av garageplatser,
TeliaSonera Sverige AB avseende telefonabonnemang,
Securitas AB gällande bevakning,
Leveransavtal med grannfastigheten avseende fjärrvärme och fjärrkyla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet i föreningen har under 2025 fortsatt varit koncentrerat på att minska de ekonomiska riskerna för föreningens medlemmar samt att trygga en långsiktigt stabil verksamhet med låga avgifter och en god boendeservice i väl underhållna fastigheter. Inflationsutveckling, de höjda energikostnaderna och höjda låneräntor har gjort att föreningens tidigare balanserade driftnetton har bytts till underskott för åren 2023 - 2025. Underskottet har dock genom en noggrann ekonomistyrning hållits på en lägre nivå än de budgeterade. För år 2025 har avgifterna hållits oförändrade. För år 2026 sker en avgiftsökning om 5%. Trots detta är våra avgifter betydligt lägre än för genomsnittet i Västerås.

Likviditeten är fortsatt på en god nivå. Totalt motsvarar föreningens kassa vid utgången av 2025 drygt två och ett halvt årsavgifter för bostadsrättshavarna vilket ger en god handlingsberedskap för både planerade och akuta åtgärder. Föreningen tillämpar regelverken K3 vid upprättande av årsredovisningen, vilket ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Föreningen arbetar efter en underhållsplan för att säkerställa att våra fastigheter håller en hög och stabil teknisk nivå för att värdesäkra fastigheterna. Underhållsplanen kommer att revideras under år 2026. Under 2025 har inga större underhållsarbeten genomförts. Medel avsätts löpande till en underhållsfond som sedan reglerar kostnaderna för de större insatserna enligt planen. De löpande underhållskostnaderna ligger fortsatt på en tillfredställande låg nivå i föreningen.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 758 216	3 887 338	3 541 031	3 242 402
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 896 981	-1 865 382	-1 222 153	-1 178 917
Soliditet	%	53	54	55	56
Likviditet	%	499	511	560	671
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	507	507	451	401
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	507	507	451	
Skuldsättning per kvm	kr	9 926	9 926	9 926	9 926
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 087	13 087	13 087	13 087
Energikostnad per kvm	kr	257	240	224	262
Räntekänslighet (grundavgift)	%	25,8	25,8	29,0	32,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	25,8	25,8	29,0	
Sparande per kvm	kr	neg	71	200	111
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	45,76	44,23	42,45	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med att utreda underhållsbehovet och har för avsikt att uppdatera underhållsplanen år 2026.

Föreningen har ett negativt kassaflöde delvis p.g.a. det periodiska underhållet samt p.g.a. hyresförlust för lokalhyresgäst som gått i konkurs. Dock amorteras inte föreningens lån.

Under året har delvis det periodiska underhållet tillfälligt påverkat resultatet negativt. Se not 5.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår har höjts (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	70 148 500	0	478 635	-16 008 322	-1 865 382
Reservering till yttre fond			311 385	-311 385	
Ianspråktagande av yttre fond			-131 114		
Balansering av föregående års resultat				-1 865 382	1 865 382
Årets resultat					<u>-1 896 981</u>
Belopp vid årets utgång	70 148 500	0	658 907	-18 185 089	-1 896 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-18 185 089
Årets resultat	-1 896 981
	<u>-20 082 070</u>
I ny räkning balanseras	
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	658 907

CS

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 758 216	3 887 338
Övriga rörelseintäkter		9 310	11 202
Summa rörelseintäkter		3 767 526	3 898 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 388 408	-2 119 637
Periodiskt underhåll	5	-131 114	-508 200
Övriga externa kostnader	6	-433 487	-273 469
Arvoden och personalkostnader	7	-59 347	-61 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 676 991	-1 675 076
Summa rörelsekostnader		-4 689 347	-4 637 850
Rörelseresultat		-921 821	-739 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	142 404	200 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 678	-1 834 497
Summa finansiella poster		-1 106 274	-1 634 272
Resultat efter finansiella poster		-2 028 095	-2 373 582
Övriga bokslutsdispositioner		131 114	508 200
Årets resultat		-1 896 981	-1 865 382

UJ

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

91 556 630

93 061 282

Summa materiella anläggningstillgångar

91 556 630

93 061 282

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 000

4 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 000

4 000

Summa anläggningstillgångar

91 560 630

93 065 282

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

0

219 849

Övriga fordringar

572

353

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 282

100 736

Klientmedel i SHB

4 429 616

4 895 291

Summa kortfristiga fordringar

4 590 470

5 216 229

Kassa och bank

Kassa och Bank

3 147

2 274

Summa kassa och bank

3 147

2 274

Summa omsättningstillgångar

4 593 617

5 218 503

Summa tillgångar

96 154 247

98 283 785

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 148 500	70 148 500
Fond för yttre underhåll		658 907	478 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>70 807 407</u>	<u>70 627 135</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 185 089	-16 008 322
Årets resultat		-1 896 981	-1 865 382
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-20 082 070</u>	<u>-17 873 704</u>
Summa eget kapital		50 725 337	52 753 431
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	44 508 130	44 508 130
Leverantörsskulder		123 862	134 434
Skatteskulder		14 281	939
Övriga skulder	13	128 229	116 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		654 408	769 879
Summa kortfristiga skulder		<u>45 428 910</u>	<u>45 530 354</u>
Summa eget kapital och skulder		96 154 247	98 283 785



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-921 820	-739 310
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 676 991	1 675 076
Erhållen ränta	82 404	144 225
Erhållna utdelningar	60 000	56 000
Erlagd ränta	-1 248 678	-1 834 498
	-351 103	-698 507
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	160 084	-141 473
Ökning/minskning leverantörsskulder	-10 572	40 136
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-90 872	-82 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 463	-882 841
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-172 339	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 339	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-464 802	-882 841
Likvida medel vid årets början	4 897 565	5 780 406
Likvida medel vid årets slut	4 432 763	4 897 565



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,00 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

WA

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 724 208	1 724 208
Hyror lokaler	1 858 114	1 863 849
Hyror parkering	81 312	81 312
Uppvärmningsavgifter	22 968	21 672
Vattenavgifter	42 636	42 636
Övriga hyresintäkter	35 256	35 481
Övriga hyrestillägg	124 767	120 180
Brutto	3 889 261	3 889 338
Hyresreduktion lokaler	-120 375	0
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-10 670	-2 000
Summa nettoomsättning	<u>3 758 216</u>	<u>3 887 338</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	416 122	385 560
Reparationer, löpande underhåll	297 811	216 703
Elavgifter	251 111	229 365
Uppvärmning	815 943	770 334
Fjärrkyla	71 998	66 591
Vatten och avlopp	85 697	77 867
Renhållning	43 234	1 751
Försäkringar	113 171	109 878
Kabel-TV/Internet	5 388	0
Övriga fastighetskostnader	20 883	9 877
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	267 050	251 710
Summa driftskostnader	<u>2 388 408</u>	<u>2 119 636</u>

CS

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Tätning fasad	0	313 880
Tvättmaskiner	0	21 423
Hyra avfuktare	0	58 710
Vattenskada i källaren	0	72 395
Snöras vinkel	0	41 791
Byte radiatorer	75 686	0
Byte spjäll	22 575	0
Byte elcentral	32 853	0
Summa periodiskt underhåll	<u>131 114</u>	<u>508 199</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	40 595	39 791
Övriga hyreskostnader	511	0
Förbrukningsinventarier	9 180	6 571
Kontorsmaterial	311	0
Kommunikation	21 978	40 262
Porto	0	46
Indrivning	0	52
Förlust hyresfordringar	73 358	0
Revision	24 026	22 016
Föreningsmöten	21 143	12 958
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 677	57 719
Övriga förvaltningskostnader	29 248	21 124
Konsultarvoden	152 859	72 330
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>433 488</u>	<u>273 469</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	9 347	11 468
Summa arvoden, personalkostnader	<u>59 347</u>	<u>61 468</u>

WJ

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	79 656	140 564
Övriga ränteintäkter	2 748	3 661
Utdelning MBF	60 000	56 000
Summa finansiella intäkter	<u>142 404</u>	<u>200 225</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 876 709	83 876 709
Inköp/Aktiveringar	172 339	0
Utrangering	-56 178	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 992 870	83 876 709
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 777 687	-18 102 611
Årets avskrivningar	-1 676 991	-1 675 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 454 678	-19 777 687
Utgående planenligt värde	<u>62 594 370</u>	<u>64 099 022</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 260	28 962 260
Utgående planenligt värde	28 962 260	28 962 260
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>91 556 630</u>	<u>93 061 282</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 400 000	77 600 000
Taxeringsvärde mark	22 395 000	20 496 000
	<u>103 795 000</u>	<u>98 096 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 400 000	77 000 000
Lokaler	22 395 000	21 096 000
	<u>103 795 000</u>	<u>98 096 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	572	353
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>572</u>	<u>353</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,50	90-dgr rörlig	14 508 130
Stadshypotek	2,48	90-dgr rörlig	15 000 000
Stadshypotek	2,48	90-dgr rörlig	15 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			44 508 130
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-44 508 130
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 508 130

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	53 032	90 504
Personalens källskatt	15 000	15 000
Sociala avgifter	9 347	11 468
Deponerade medel	50 850	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>128 229</u>	<u>116 972</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2025-03-10.

Västerås 2026-03-23



Karin Gustafsson
Ordförande

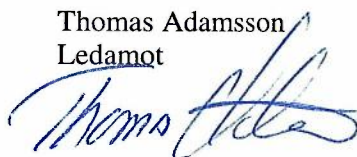


Lennart Andersson
Ledamot



Per Lithhammer
Ledamot

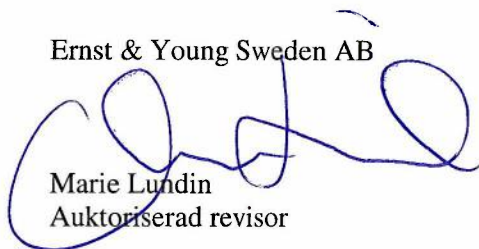
Thomas Adamsson
Ledamot



Jörgen Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30.

Ernst & Young Sweden AB



Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Pia Lahti
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen M/S Livia, org.nr 769614-7862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen M/S Livia för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen M/S Livia för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall den 30 mars 2026

Ernst & Young AB



Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Pia Lahti
Förtroendevald revisor