

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån
1, Org nr: 769629-7873



DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Livet i Lillån 1 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 upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-20. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på större underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågången 1 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adress är Nästegårdsvägen 30A - 56C i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	46

Bostäder bostadsrätt 4 554 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 37 tkr och planerat underhåll för 233 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 normal inte några standardförbättringar eller tillkommande byggnationer

Föreningen kommer att byta redovisningsprincip under verksamhetsåret 2026. Beslutet är kopplat till den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan kommer att omarbetas under kommande år och delas upp i två delar, en del för underhåll och en del för investeringar (komponentbyten). Beroende på denna förändring och underhållsfondens storlek vid balansdagen, har en något lägre – uppskattad avsättning till underhållsfond gjorts i år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Fasadtvätt	232 639
------------	---------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Kennerberg	Ordförande	2026
Johan Eklund	Sekreterare	2026
Jessica Ström	Vice ordförande	2026
André Persson	Ledamot	2026
Anna Andersson	Ledamot	2026
Rickard Fagrell	Ledamot	2026
Bodil Rös Henning	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Andersson, sammankallande	2026
Madelene Hellström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 802 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.

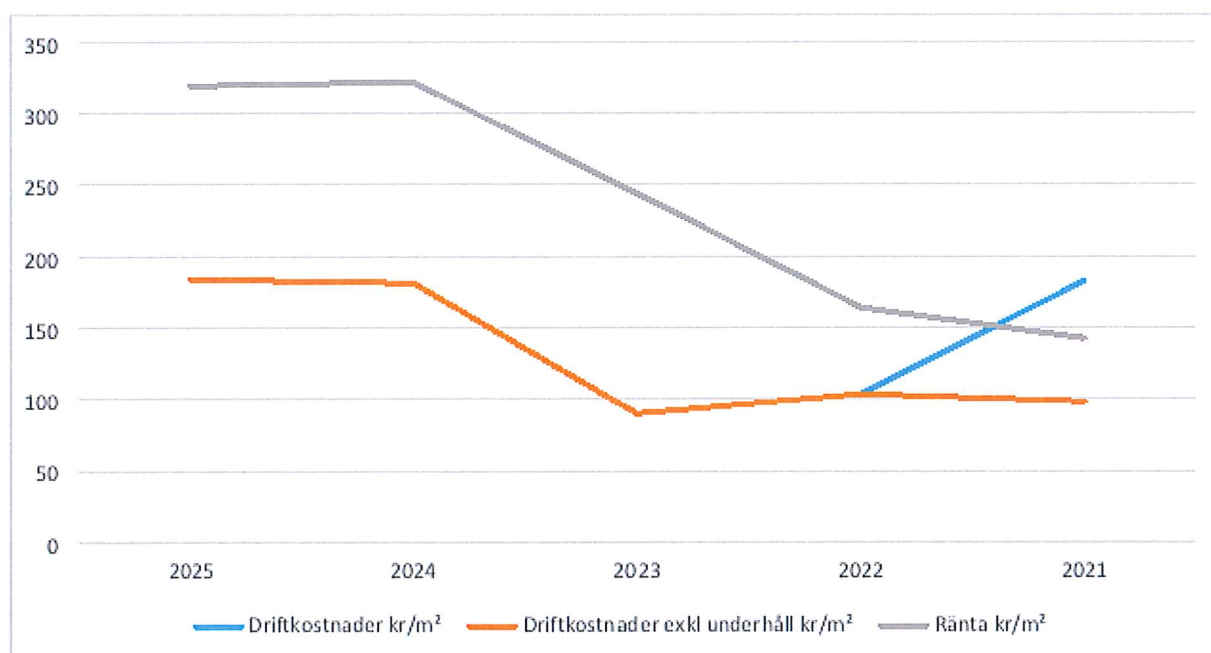
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 666	3 601	3 044	2 742	2 689
Resultat efter finansiella poster*	65	91	266	214	-58
Soliditet %*	61	61	61	60	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	802	791	668	602	590
Energikostnad kr/kvm*	37	40	37	34	34
Sparande kr/kvm*	313	268	305	294	319
Skuldsättning kr/kvm*	10 443	10 555	10 667	10 779	10 891
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 443	10 555	10 667	10 779	10 891
Räntekänslighet %*	13,0	13,3	16,0	17,9	18,4

* obligatoriska nyckeltal



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 gemensam el och vatten. Medlemmarna har egna avtal för 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 507 200	2 809 087	-3 140 492	91 762
Disposition enl. årsstämmobeslut			91 762	-91 762
Reservering underhållsfond		1 133 000	-1 133 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-232 639	232 639	
Årets resultat				64 991
Vid årets slut	76 507 200	3 709 448	-3 949 091	64 991

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 048 730
Årets resultat	64 991
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 133 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 639
Summa	-3 884 100

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 884 100

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	3 665 839	3 609 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	2 936
Summa rörelseintäkter		3 666 139	3 611 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-835 905	-824 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 027	-191 934
Personalkostnader	Not 6	-26 809	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 507	-1 126 507
Summa rörelsekostnader		-2 215 249	-2 182 541
Rörelseresultat		1 450 890	1 429 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 314	127 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 454 212	-1 465 347
Summa finansiella poster		-1 385 898	-1 337 637
Resultat efter finansiella poster		64 991	91 762
Årets resultat		64 991	91 762

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 151 855	119 278 363
Summa materiella anläggningstillgångar		118 151 855	119 278 363
Summa anläggningstillgångar		118 151 855	119 278 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	7	7
Övriga fordringar	Not 12	4 482	4 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	140 657	132 649
Summa kortfristiga fordringar		145 146	137 084
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 291 252	5 590 770
Summa kassa och bank		6 291 252	5 590 770
Summa omsättningstillgångar		6 436 398	5 727 853
Summa tillgångar		124 588 253	125 006 216

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	76 507 200	76 507 200
Fond för yttre underhåll	3 942 087	2 809 087
Summa bundet eget kapital	80 449 287	79 316 287
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 949 091	-3 140 492
Årets resultat	64 991	91 762
Summa fritt eget kapital	-3 884 100	-3 048 730
Summa eget kapital	76 332 549	76 267 557
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 682 500
Summa långfristiga skulder	15 682 500	16 022 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 875 000
Leverantörsskulder	Not 16	116 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	581 794
Summa kortfristiga skulder	32 573 204	32 716 159
Summa eget kapital och skulder	124 588 253	125 006 216

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 450 890	1 429 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 126 507	1 126 507
	2 577 397	2 555 906
Erhållen ränta	68 314	127 710
Erlagd ränta	-1 453 365	-1 418 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 192 346	1 265 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 062	-40 403
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	26 198	53 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 210 482	1 278 354
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-510 000	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510 000	-510 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	700 482	768 354
Likvida medel vid årets början	5 590 770	4 822 415
Likvida medel vid årets slut	6 291 252	5 590 770
Kassa och Bank BR	6 291 252	5 590 770

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark 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	3 652 584	3 601 846
Övriga ersättningar	13 263	7 164
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	3 665 839	3 609 004

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	2 936
Summa övriga rörelseintäkter	300	2 936

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-232 639	0
Reparationer	-37 108	-115 720
Försäkringspremier	-90 714	-69 687
Pcb/Radonsanering	-29 067	0
Obligatoriska besiktningar	0	-104 744
Snö- och halkbekämpning	-64 724	-160 311
Förbrukningsinventarier	-4 342	-15 527
Vatten	-147 964	-163 659
Fastighetsel	-21 121	-19 297
Sophantering och återvinning	-112 609	-65 312
Förvaltningsarvode drift	-95 618	-110 416
Summa driftskostnader	-835 905	-824 673

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 739	-160 719
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-17 952	-16 916
Kreditupplysningar	0	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 097	-7 163
Bankkostnader	-3 240	-3 177
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-226 027	-191 934

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	0	-30 000
Sammanträdesarvoden	-20 400	0
Sociala kostnader	-6 409	-9 426
Summa personalkostnader	-26 809	-39 426

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 126 507	-1 126 507
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 126 507	-1 126 507

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	127 481
Ränteintäkter från likviditetsplacering	68 225	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	140
Övriga ränteintäkter	54	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 314	127 710

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 454 212	-1 464 896
Övriga räntekostnader	0	-451
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 454 212	-1 465 347

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 650 745	112 650 745
Mark	15 112 912	15 112 912
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 763 657	127 763 657

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 485 294	-7 358 786
	-8 485 294	-7 358 786

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 126 507	-1 126 507
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 611 801	-8 485 294
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	103 038 944	104 165 451
Mark	15 112 913	15 112 913

Taxeringsvärden

Bostäder	37 258 000	37 258 000
Totalt taxeringsvärde	37 258 000	37 258 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 480 000</i>	<i>25 480 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 778 000</i>	<i>11 778 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7	7
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7	7

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 482	4 428
Summa övriga fordringar	4 482	4 428

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 679	90 714
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 978	41 935
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 657	132 649

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 263 699	4 195 474
Transaktionskonto	2 027 552	1 395 296
Summa kassa och bank	6 291 252	5 590 770

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 557 500	48 067 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-510 000	-340 000
Nästa års omsättning av lån	-31 365 000	-31 705 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 682 500	16 022 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-04-17	16 022 500	-15 937 500	85 000	0
NORDEA	4,18%	2026-04-15	16 022 500	0	170 000	15 852 500
NORDEA	2,29%	2026-04-17	0	15 937 500	85 000	15 852 500
NORDEA	2,65%	2027-04-21	16 022 500	0	170 000	15 852 500
Summa			48 067 500	0	510 000	47 557 500

*Senast kända räntesatser

Enligt nuvarande amorteringsplan ska föreningen under nästa räkenskapsår amortera 510 000 kronor samt omsätta lån för 31 365 000 kronor varför den delen av skulden beräknas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 040 000 kronor till betalning/villkorsändring mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	116 410	60 613
Summa leverantörsskulder	116 410	60 613

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 426
Upplupna räntekostnader	294 843	293 996
Upplupna driftskostnader	-8 366	14 833
Upplupna elkostnader	2 515	2 056
Upplupna kostnader för renhållning	1 655	1 198
Upplupna styrelsearvoden	0	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 148	258 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 794	610 546

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	51 006 000	51 006 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Sandra Kennerberg

Johan Eklund

Jessica Ström

Anna Andersson

Rickard Fagrell

André Persson

Bodil Rös Henning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Åsa Axell
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574776385

Dokument

Årsredovisning 2025 - signering

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-04-08 10:11:17 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2026-04-16 15:57:30 CEST (+0200)

Initierare

Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Sandra Kennerberg (SK)

s_andra_k@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA KENNERBERG"

Signerade 2026-04-08 10:59:35 CEST (+0200)

Johan Eklund (JE)

eklund.johan@siemens.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Krister Eklund"

Signerade 2026-04-08 14:05:46 CEST (+0200)

Jessica Ström (JS)

jessicastrom5@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA STRÖM"

Signerade 2026-04-14 06:35:46 CEST (+0200)

Anna Andersson (AA)

anna_350@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-08 12:37:41 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574776385

Rickard Fagrell (RF)
el_fagrello@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD FAGRELL"
Signerade 2026-04-08 10:43:35 CEST (+0200)

André Persson (AP)
andper90+rb@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉ TONY JAN PERSSON"
Signerade 2026-04-09 12:27:41 CEST (+0200)

Bodil Rös Henning (BRH)
bodilros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BODIL RÖS HENNING"
Signerade 2026-04-08 11:51:26 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-04-16 15:57:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Livet i Lillån 1, org.nr. 769629-7873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Livet i Lillån 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Livet i Lillån 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-04-16 13:56:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.