

# Årsredovisning

för

## Brf Nivrena

789200-5930

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 1 rum med kokvrå,  
21 stycken 1 rum och kök,  
10 stycken 2 rum med kokvrå,  
83 stycken 2 rum och kök,  
39 stycken 3 rum och kök,  
6 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 605 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lokal med övernattningsmöjligheter som kan hyras av medlemmarna.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov till år 2074. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b>År</b>
Avloppsstammar	2011
Fönster	2011
Värmesystem	2012
Ventilationsfläktar	2013
Säkerhetsdörrar	2015-2016
Takomläggning	2016-2017
Passer- och bokningssystem	2018
Byte entrépartier	2020
Solceller	2023
Frånluftsåtervinning	2023-2024
Omläggning gräsmattor	2025

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 635 108 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för totalt 1 426 937 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av omläggning av gräsmattor men även byte av expansionskärl, vindsäkring fasadplåt (Ålvgatan 2-12), omdragning rör i undercentral för att få ner ljudet, framtagande av underhållsplan m.m. Föreningen har även amorterat 821 272 kronor på sina lån. Allt har finansierats med egna medel.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 198 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199 stycken

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marianne Thagesson	Ordförande
	Kjell Björklund	Ledamot
	Håkan Hedqvist	Ledamot
	Eva Persson	Ledamot
	Elisabeth Teir	Ledamot
Suppleant	Eva Sjöqvist	
	Kjell Weidman	Avliden 2026

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning  
Eva Larsson  
Anneli Olsson

Revisorer  
Ess2 redovisning & revision AB

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-30.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	8 046	8 077	7 583	7 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-769	649	748	1 246
Soliditet, %	27,6	28,7	24,6	29,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	679	666	637	624
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,5	86,5	88,1	83,6
Energikostnad per kvm, kr	210	209	208	190
Skuldsättning per kvm, kr	2 049	2 123	2 287	1 800
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 167	2 245	2 419	1 904
Genomsnittlig skuldränta, %	3	3	2	2
Sparande per kvm, kr	171	200	192	243
Räntekänslighet, %	3,2	3,4	3,8	3,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket främst beror på det periodiska underhållet man genomfört. I resultatet ingår även avskrivningar om 1 225 934 kr, vilka ej påverkar likviditeten. Underskottet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	1 321 865	7 633 702	370 683	649 303	<b>9 975 553</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		116 000	-116 000		<b>0</b>
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-341 467	341 467		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			649 303	-649 303	<b>0</b>
Årets resultat				-769 067	<b>-769 067</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 321 865</b>	<b>7 408 235</b>	<b>1 245 453</b>	<b>-769 067</b>	<b>9 206 486</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 245 454
årets förlust	-769 067
	<b>476 387</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	135 459
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 426 937
i ny räkning överföres	1 767 865
	<b>476 387</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 045 647	8 076 967
Övriga rörelseintäkter		5 704	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 051 351</b>	<b>8 076 967</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 290 513	-4 974 764
Övriga externa kostnader		-515 716	-514 971
Personalkostnader	4	-111 148	-110 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 225 932	-1 203 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 143 309</b>	<b>-6 803 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 958</b>	<b>1 273 150</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 574	60 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 683	-684 717
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 109</b>	<b>-623 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-769 067</b>	<b>649 303</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-769 067</b>	<b>649 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-769 067</b>	<b>649 303</b>

## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5, 6	28 306 252	29 532 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 306 252</b>	<b>29 532 184</b>

**Summa anläggningstillgångar** 28 306 252 29 532 184

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		19 832	34 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		372 139	376 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 971</b>	<b>410 988</b>

##### **Kassa och bank**

Kassa och bank	8	4 691 634	4 788 617
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 691 634</b>	<b>4 788 617</b>

**Summa omsättningstillgångar** 5 083 605 5 199 605

**SUMMA TILLGÅNGAR** 33 389 857 34 731 789

## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 321 865

1 321 865

Fond för yttre underhåll

7 408 234

7 633 701

**Summa bundet eget kapital**

**8 730 099**

**8 955 566**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 245 454

370 685

Årets resultat

-769 067

649 303

**Summa fritt eget kapital**

**476 387**

**1 019 988**

**Summa eget kapital**

**9 206 486**

**9 975 554**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 580 000

12 029 946

**Summa långfristiga skulder**

**12 580 000**

**12 029 946**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

9

10 152 696

11 524 022

Leverantörsskulder

681 405

492 247

Skatteskulder

18 184

0

Övriga skulder

10

39 966

40 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

711 120

669 149

**Summa kortfristiga skulder**

**11 603 371**

**12 726 289**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**33 389 857**

**34 731 789**

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-769 067	649 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 225 932	1 203 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>före förändring av rörelsekapital</b>	<b>456 865</b>	<b>1 853 227</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	36 485	544 600
Förändring av leverantörsskulder	189 158	-1 928 468
Förändring av kortfristiga skulder	41 782	-141 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>724 290</b>	<b>328 180</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-660 380
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-660 380</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-821 272	-1 821 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-821 272</b>	<b>-1 821 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-96 982</b>	<b>-2 153 472</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 788 617	6 942 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 691 635</b>	<b>4 788 617</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, återvinning, trappstädning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Anläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 534 879 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr  
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr  
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr  
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %  
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätter	7 123 248	6 983 616
Hyor lokaler	110 760	103 777
Hyor parkeringar	271 120	272 300
Gemensamhetsel	372 584	538 221
TV & telefoni	77 724	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 947	18 915
Samfällighetsavgift	54 000	54 000
Övriga intäkter	16 263	28 414
	<b>8 045 646</b>	<b>8 076 967</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	688 058	548 475
Periodiskt underhåll	1 426 937	341 467
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	493 477	525 377
Uppvärmningskostnader	805 808	779 156
Rengöring vent, brandskydd	1 342	16 725
Vatten- och avloppsavgifter	655 910	612 495
Elavgifter	868 910	931 084
Renhållning	345 081	337 924
Snöröjning	127 092	137 566
Förbrukningsinventarier/materiel	28 777	26 259
Fastighetsförsäkring	120 872	114 290
Övriga försäkringar	77 976	43 285
TV, bredband, telefoni	512 343	442 971
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	137 930	117 690
	<b>6 290 513</b>	<b>4 974 764</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 148	10 158
<b>Summa</b>	<b>111 148</b>	<b>110 158</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 665 824	46 005 444
Årets anskaffning fråsluftsåtervinning		660 380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 665 824</b>	<b>46 665 824</b>
Ingående avskrivningar	-18 552 140	-17 348 216
Årets avskrivningar	-1 225 932	-1 203 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 778 072</b>	<b>-18 552 140</b>
Mark	1 418 500	1 418 500
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 418 500</b>	<b>1 418 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 306 252</b>	<b>29 532 184</b>

Taxeringsvärden byggnader	35 276 000	31 248 000
Taxeringsvärden mark	9 877 000	7 261 000
	<b>45 153 000</b>	<b>38 509 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	44 800 000	38 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	353 000	309 000
	<b>45 153 000</b>	<b>38 509 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 412 900	26 412 900
	<b>26 412 900</b>	<b>26 412 900</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	31 906	31 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 906</b>	<b>31 906</b>
Ingående avskrivningar	-31 906	-31 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 906</b>	<b>-31 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	1 235 145	1 841 007
Nordea sparkonto	2 642 150	2 134 620
SHB e-kapitalkonto	814 339	812 152
Handkassa	0	838
	<b>4 691 634</b>	<b>4 788 617</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,05	3 mån	1 026 000	1 066 500
Stadshypotek AB	3,00	3 mån	2 501 750	2 632 250
Stadshypotek AB	2,60	2026-03-30	4 250 000	4 350 000
Stadshypotek AB	1,51	2026-09-30	1 844 946	1 865 218
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-01	5 325 000	5 625 000
Stadshypotek AB	4,60	2027-09-30	610 000	640 000
Stadshypotek AB	2,89	2028-06-01	3 450 000	3 550 000
Stadshypotek AB	2,91	2028-09-01	3 725 000	3 825 000
			<b>22 732 696</b>	<b>23 553 968</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 152 696	-11 524 022

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 18 626 336 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 530 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 9 622 696 kr

## Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	29 818	29 998
Sociala avgifter	10 148	10 158
Övriga kortfristiga skulder		715
	<b>39 966</b>	<b>40 871</b>

Årsredovisningen beslutades

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Marianne Thagesson  
Ordförande

Kjell Björklund

Håkan Hedqvist

Eva Persson

Elisabeth Teir

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende