

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Nivrena



**CASTØR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Nivrena

789200-5930

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 tilläggförsäkring 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 de närmaste åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b><u>År</u></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

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 548 475 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för totalt 1 001 847 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av avslut av projektet med frånluftsåtervinning för 660 380 kronor, vilket aktiveras för avskrivning. Föreningen har även amorterat 1 000 000 kronor extra på ett av sina lån, förutom de löpande amorteringarna som uppgått till 821 272 kronor. Allt har finansierats med egna medel.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 194 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 198 stycken

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

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marianne Thagesson	Ordförande
	Stigbjörn Andersson	Ledamot
	Kjell Björklund	Ledamot
	Håkan Hedqvist	Ledamot
	Elisabeth Teir	Ledamot
Suppleant	Jakob Meeker	
	Kjell Weidman	

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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	8 077	7 583	7 304	7 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	649	748	1 246	1 007
Soliditet, %	28,7	24,6	29,1	25,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	666	637	624	613
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,5	88,1	83,6	88,4
Energikostnad per kvm, kr	209	208	190	162
Skuldsättning per kvm, kr	2 123	2 287	1 800	1 847
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 245	2 419	1 904	1 953
Genomsnittlig skuldränta, %	3	2	2	1
Sparande per kvm, kr	200	192	243	242
Räntekänslighet, %	3,4	3,8	3,1	3,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## 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	6 886 013	370 683	747 689	<b>9 326 250</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		747 689	-747 689		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			747 689	-747 689	<b>0</b>
Årets resultat				649 303	<b>649 303</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 321 865</b>	<b>7 633 702</b>	<b>370 683</b>	<b>649 303</b>	<b>9 975 553</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	370 685
årets vinst	649 303
	<b>1 019 988</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	116 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-341 467
i ny räkning överföres	1 245 455
	<b>1 019 988</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 076 967	7 582 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 076 967</b>	<b>7 582 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 974 764	-5 001 103
Övriga externa kostnader		-514 971	-489 058
Personalkostnader	4	-110 158	-110 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 203 924	-844 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 803 817</b>	<b>-6 445 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 273 150</b>	<b>1 137 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 870	94 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 717	-484 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 847</b>	<b>-389 881</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>649 303</b>	<b>747 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>649 303</b>	<b>747 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>649 303</b>	<b>747 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5, 6	29 532 184	30 075 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 532 184</b>	<b>30 075 728</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 532 184</b>	<b>30 075 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		34 400	602 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		376 588	352 319
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>410 988</b>	<b>954 873</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	4 788 617	6 942 089
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 788 617</b>	<b>6 942 089</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 199 605</b>	<b>7 896 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 731 789</b>	<b>37 972 690</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		7 633 701	6 886 012
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 955 566</b>	<b>8 207 877</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		370 685	370 685
Årets resultat		649 303	747 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 019 988</b>	<b>1 118 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 975 554</b>	<b>9 326 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 029 946	19 855 218
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 029 946</b>	<b>19 855 218</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	11 524 022	5 520 022
Leverantörsskulder		492 247	2 420 715
Övriga skulder	10	40 871	42 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		669 149	807 674
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 726 289</b>	<b>8 791 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 731 789</b>	<b>37 972 690</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		649 303	747 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 203 924	844 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 853 227</b>	<b>1 592 345</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		544 600	-509 828
Förändring av leverantörsskulder		-1 928 468	2 182 495
Förändring av kortfristiga skulder		-141 179	175 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>328 180</b>	<b>3 440 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-660 380	-8 581 943
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-660 380</b>	<b>-8 581 943</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	6 000 000
Amortering av lån		-1 821 272	-596 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 821 272</b>	<b>5 403 728</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 153 472</b>	<b>262 188</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 942 089	6 679 901
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 788 617</b>	<b>6 942 089</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 föreningsstämman 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

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter	6 983 616	6 683 961
Hyror lokaler	103 777	103 560
Hyror parkeringar	272 300	265 340
Gemensamhetsel	538 221	419 456
TV & telefoni	77 724	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 915	17 352
Samfällighetsavgift	54 000	54 000
Övriga intäkter	28 414	-38 658
	<b>8 076 967</b>	<b>7 582 735</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	548 475	613 669
Periodiskt underhåll	341 467	466 022
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	525 377	448 776
Uppvärmningskostnader	779 156	1 229 019
Rengöring vent, brandskydd	16 725	0
Vatten- och avloppsavgifter	612 495	436 087
Elavgifter	931 084	641 053
Renhållning	337 924	272 786
Snöröjning	137 566	157 925
Förbrukningsinventarier/materiel	26 259	9 036
Fastighetsförsäkring	114 290	95 242
Övriga försäkringar	43 285	45 389
TV, bredband, telefoni	442 971	468 410
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	117 690	117 690
	<b>4 974 764</b>	<b>5 001 104</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 158	10 348
<b>Summa</b>	<b>110 158</b>	<b>110 348</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 005 444	36 426 770
Ingående anskaffningsvärden anläggningar		996 731
Årets anskaffning solcellsanläggning		2 196 193
Årets anskaffning frånsluftsåtervinning	660 380	6 385 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 665 824</b>	<b>46 005 444</b>
Ingående avskrivningar	-17 348 216	-16 503 560
Årets avskrivningar	-1 203 924	-844 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 552 140</b>	<b>-17 348 216</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>29 532 184</b>	<b>30 075 728</b>

Taxeringsvärden byggnader	31 248 000	31 248 000
Taxeringsvärden mark	7 261 000	7 261 000
	<b>38 509 000</b>	<b>38 509 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	38 200 000	38 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	309 000	309 000
	<b>38 509 000</b>	<b>38 509 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 412 900	26 412 900
	<b>26 412 900</b>	<b>26 412 900</b>

#### Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	1 841 007	1 054 542
Nordea sparkonto	2 134 620	5 089 666
SHB e-kapitalkonto	812 152	797 881
Handkassa	838	0
	<b>4 788 617</b>	<b>6 942 089</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	4,05	3 mån	1 066 500	1 107 000
Stadshypotek AB	3,60	3 mån	2 632 250	3 762 750
Stadshypotek AB	1,58	2025-06-01	3 550 000	3 650 000
Stadshypotek AB	1,38	2025-09-01	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek AB	2,60	2026-03-30	4 350 000	4 450 000
1865218	1,51	2026-09-30	1 865 218	1 885 490
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-01	5 625 000	5 925 000
Stadshypotek AB	4,60	2027-09-30	640 000	670 000
			<b>23 553 968</b>	<b>25 375 240</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 524 022	-5 520 022

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 19 447 608 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 450 272 kr

Nästa års omsättning av lån: 11 073 750 kr

### Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	29 998	31 000
Sociala avgifter	10 158	10 148
Momsavräkning		0
Övriga kortfristiga skulder	715	1 662
	<b>40 871</b>	<b>42 810</b>

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Marianne Thagesson  
Ordförande

Stigbjörn Andersson

Kjell Björklund

Håkan Hedqvist

Elisabeth Teir

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nivrena

Org.nr. 789200-5930

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nivrena för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nivrena för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### ***Revisorers 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 revisions sed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR