

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKGJUSEN
789200-0980

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Fiskgjusen, med säte i SUNDSVALL, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-08-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1953-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-18:

Christian Johansson	Ordförande	
Håkan Bruhn	Ledamot	
Dan Emanuelsson	Ledamot	
Monica Hennström	Ledamot	
Christoffer Nyberg	Ledamot	
Amanda Rutström	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Valberedning

Emil Almroth Palmqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskgjusen 9	1949	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1951 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1951. Fastigheterna är belägna på Dalgatan 27–33 i Sundsvall.

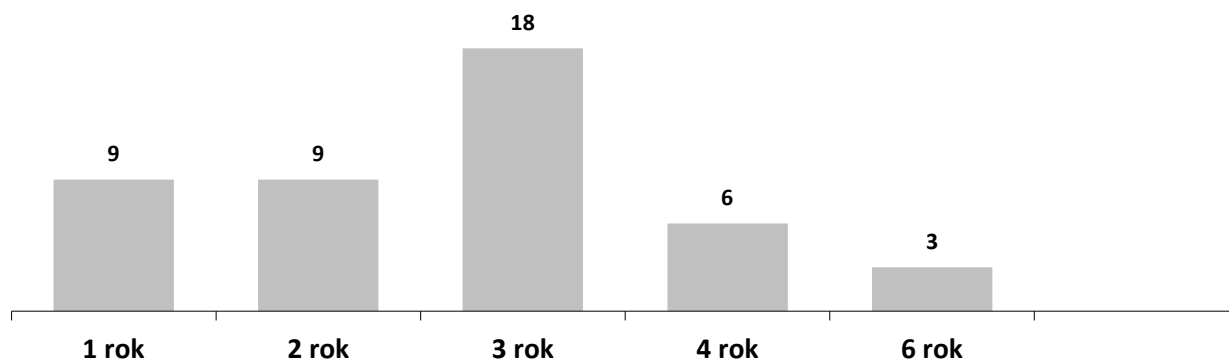
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 849 kvadratmeter, varav 3 186 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 663 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme med.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och nio lokaler med hyresrätt samt en lokal för eget bruk. Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som man följer och som uppdateras varje år. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Dränering samt ny parkering	2025-	Färdigställs under 2026.
10 st laddstolpar för laddbiar	2025	
Renovering Tvättstuga	2024	
Nya passer- och bokningssystem	2021	
Byte stigarledning	2017	
Byte garageportar och upprättat miljöstation för avfallshantering	2016	
Byte lägenhetsdörrar	2015	
Balkonger	2010	
Stamkök	2008	
Fönster och balkongdörrar	2003	
Stambyte elledningar	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Rikard Sanchez
TV/Bredband	Tele 2 / Arkaden Konsult AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st. Av dessa har 12 st överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 12 st utträden skett och 14 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 63 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	576	539	513	503	493
Årsavgifts andel i % av total intäkt	71,0	67,9	65,8	67,1	66,5
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 621	2 094	2 054	2 105	2 148
Lån/kvm totalyta	4 653	1 736	1 703	1 746	1 782
Genomsnittsränta (%)	2,4	2,6	2,4	1,5	1,3
Räntekänslighet (%)	9,8	3,9	4,0	4,2	4,4
Sparande/kvm totalyta	-84	38	75	125	140
Energikostnad/kvm totalyta	277	264	250	225	208
Nettoomsättning (tkr)	2 589	2 518	2 477	2 378	2 350
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-896	-1 020	-815	-62	94
Soliditet (%)	-1,4	8,2	18,9	25,9	26,0
Kassalikviditet (%)	41,4	15,8	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 8%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- Fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 935		1 773 517	-193 022	-1 019 567	639 863
Disposition av föregående års resultat:				-1 019 567	1 019 567	0
Avsatt till yttre fond			111 228	-111 228		0
Uttag ur yttre fond			-796 386	796 386		0
Årets resultat					-896 754	-896 754
Belopp vid årets utgång	78 935		1 088 359	-527 431	-896 754	-256 891

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-527 431
årets förlust	-896 754
	-1 424 185

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 684
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-282 760
i ny räkning överföres	-1 262 109
	-1 424 185

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 589 356	2 517 753
Övriga rörelseintäkter		0	9 691
Summa rörelseintäkter		2 589 356	2 527 444
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 163 712	-2 524 001
Övriga externa kostnader		-405 955	-138 258
Personalkostnader	4	-329 208	-333 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 195	-370 488
Summa rörelsekostnader		-3 188 070	-3 366 659
Rörelseresultat		-598 714	-839 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 415	5 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 455	-186 075
Summa finansiella poster		-298 040	-180 352
Resultat efter finansiella poster		-896 754	-1 019 567
Resultat före skatt		-896 754	-1 019 567
Årets resultat		-896 754	-1 019 567

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 847 795	7 096 767
Pågående nyanläggningar	6	9 699 177	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 546 972	7 096 767
Summa anläggningstillgångar		16 546 972	7 096 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 323
Övriga fordringar		79 237	7 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 953	107 059
Summa kortfristiga fordringar		192 190	117 460
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 828 566	582 101
Summa kassa och bank		1 828 566	582 101
Summa omsättningstillgångar		2 020 756	699 561
SUMMA TILLGÅNGAR		18 567 728	7 796 328

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 935	78 935
Fond för yttre underhåll	1 088 359	1 773 517
Summa bundet eget kapital	1 167 294	1 852 452
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-527 431	-193 022
Årets resultat	-896 754	-1 019 567
Summa fritt eget kapital	-1 424 185	-1 212 589
Summa eget kapital	-256 891	639 863
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	13 893 079	2 726 390
Summa långfristiga skulder	13 893 079	2 726 390
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	4 016 518	3 944 583
Leverantörsskulder	477 727	186 271
Skatteskulder	7 992	9 784
Övriga skulder	3 015	67 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 288	221 474
Summa kortfristiga skulder	4 931 540	4 430 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 567 728	7 796 328

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-598 714	-839 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	289 195	370 488
Erhållen ränta	1 415	5 723
Erlagd ränta	-270 334	-186 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-578 438	-649 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 323	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-78 053	19 289
Förändring av leverantörsskulder	291 456	-63 652
Förändring av kortfristiga skulder	108 953	-5 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 759	-699 180
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 739 399	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 739 399	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 500 000	0
Amortering av lån	-261 376	126 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 238 624	126 624
Årets kassaflöde	1 246 465	-572 556
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	582 101	1 154 657
Likvida medel vid årets slut	1 828 566	582 101

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	25-120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	40 år
Ventilation	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 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 skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

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

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 836 610	1 716 480
Hyror lokaler	221 147	234 550
Hyror garage och parkeringsplatser	113 358	101 600
Debiterade elavgifter	95 727	156 031
Balkongtillägg	286 200	286 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 168	4 990
Avgift andrahandsuthyrning	8 715	12 902
Övriga debiterade avgifter	6 400	5 000
	2 589 356	2 517 753

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskötsel	44 251	28 770
Planerat underhåll	282 760	796 386
Löpande underhåll	315 690	187 319
Elavgifter	229 858	266 483
Vattenavgifter	212 677	198 952
Sophantering	98 260	114 546
Snöröjning/sandning	57 764	60 116
TV/Bredband/Telefoni	89 178	88 940
Förbrukningsmaterial	5 749	37 872
Fastighetsförsäkring	103 234	100 500
Fastighetsavgift	99 860	94 110
Fjärrvärme	624 431	550 007
	2 163 712	2 524 001

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har en anställd vaktmästare.

	2025	2024
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	58 526	55 175
Löner och ersättningar	194 463	195 040
Sociala kostnader och pensionskostnader	85 307	83 697
	338 296	333 912

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 167 522	15 167 522
Inköp	40 223	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 207 745	15 167 522

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

13(16)

Ingående avskrivningar	-8 070 755	-7 700 267
Årets avskrivningar	-289 195	-370 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 359 950	-8 070 755
Utgående redovisat värde	6 847 795	7 096 767
Taxeringsvärden byggnader	29 444 000	26 292 000
Taxeringsvärden mark	10 784 000	10 784 000
	40 228 000	37 076 000
Bokfört värde byggnader	6 751 795	7 371 255
Bokfört värde mark	96 000	96 000
	6 847 795	7 467 255

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	9 699 177	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 699 177	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	9 699 177	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,94	2027-12-01	279 047	288 275
Stadshypotek AB	3,25	2028-03-30	1 640 650	1 682 450
Stadshypotek AB	1,19	2026-12-01	1 888 000	1 914 000
Stadshypotek AB	3,66	2028-03-30	838 390	872 370
Stadshypotek AB	2,76	2026-03-01	1 557 510	1 616 878
Stadshypotek AB	2,90	2026-01-28	291 000	297 000
Stadshypotek AB	3,10	2030-06-01	3 440 000	0
Stadshypotek AB	2,85	2028-09-01	2 975 000	0
Stadshypotek AB	2,91	2027-10-30	5 000 000	0
			17 909 597	6 670 973
Kortfristig del av långfristig skuld			4 016 518	3 944 583
-varav amortering			371 376	176 376

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 16 052 717kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 986 000	9 503 500
	17 986 000	9 503 500

Årsredovisning beslutades 2026-04-20

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Johansson
Ordförande

Håkan Bruhn
Ledamot

Dan Emanuelsson
Ledamot

Monica Hennström
Ledamot

Christoffer Nyberg
Ledamot

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

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

16(16)

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 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