

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIDSJÖGLÄNTAN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIDSJÖGLÄNTAN
769631-4504

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Sidsjögläntan, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boenden och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2016-01-07. Ekonomisk plan registrerades 2018-03-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-07-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02:

Eva Larsson	Ordförande
Mattias Engelfeldt Vedin	Ledamot
Åke Hållén	Ledamot
Mariann Lidvall	Ledamot
Max-Johan Sjöberg	Ledamot

Susanne Holmin Suppleant

Under året har styrelsen protokollfört 11 sammanträden utöver styrelsens löpande arbete.

Revisor

Fredrik Berglund Revisor
Rockfield Redovisning AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extrastämma hölls 2025-06-24

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sidsjöhöjden 6	2016	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2017-2018 och består av fyra bostadshus. Fastighetens värdeår är 2018.

Fastigheten är belägen på Hakon Ahlbergs väg 71-77 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 3 236 kvm bostadsrätt.

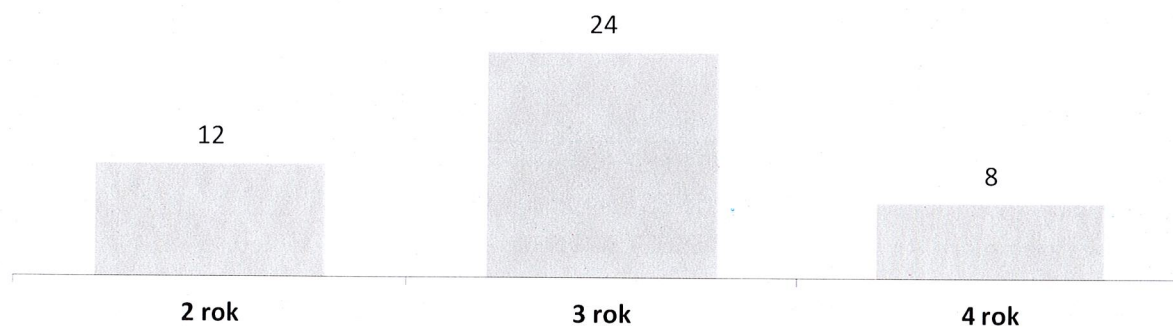
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt, 48 parkeringsplatser för uthyrning varav 24 har carport samt en besöksparkering och fyra handikapplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 99,4% till 11,2% (exklusive villkorsändrade lån 99,4%, till 80,4%)

För 2024 uppvisas ett negativt resultat om -934 tkr jämfört med 2023 års resultat -1 212 tkr .

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 1 079 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 145 tkr.
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 70 400 000 kr.

Under 2024 höjdes årsavgifterna med 15% från och med 2024-01-01.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2024-2073 och uppdateras löpande.

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 128 tkr samt planerat underhåll för 176.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Digitala tjänster	Servanet

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st, under året har 6 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	810	705	659	646
Årsavgifts andel i % av total intäkt	91	91	90	91	91
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 401	12 501	12 602	12 696	12 768
Skuldsättning/kvm totalyta	12 401	12 501	12 602	12 696	12 768
Räntekänslighet (%)	14,7	15,4	17,9	19,3	19,8
Genomsnittsränta (%)	2,91	2,91	2,37	1,46	1,40
Sparande/kvm totalyta	106	99	-43	115	126
Energikostnad/kvm totalyta	223	194	175	162	125
Nettoomsättning (tkr)	2 992	2 882	2 535	2 333	2 298
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-845	-934	-1 212	-807	-666
Soliditet (%)	64,6	64,8	64,8	65,1	65,2
Kassalikviditet (%)	11,2	11,2	99,4	5,4	18,6
Kassalikviditet (%) exklusive låneomförhandlingar	74,3	80,4	99,4	167,7	172,5

Nyckeltalsdefinitioner under 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.

Årsavgiften höjdes 2025-03-01 med 4%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 320 000	1 352 724	-7 171 650	-934 294	75 566 780
Disposition av föregående års resultat:			-934 294	934 294	0
Avsatt till yttre fond		220 816	-220 816		0
Uttag ur yttre fond		-175 572	175 572		
Årets resultat				-844 507	-844 507
Belopp vid årets utgång	82 320 000	1 397 968	-8 151 188	-844 507	74 722 273

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 151 188
årets förlust	-844 507
	-8 995 695

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	220 816
--------------------------------------	---------

ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-109 041
---	----------

i ny räkning överföres	-9 107 470
------------------------	------------

	-8 995 695
--	------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 991 970	2 882 000
Summa rörelseintäkter		2 991 970	2 882 000
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 403 289	-1 355 509
Övriga externa kostnader		-165 179	-143 339
Personalkostnader	4	-69 982	-66 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 535	-1 079 076
Summa rörelsekostnader		-2 717 985	-2 644 875
Rörelseresultat		273 985	237 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		478	3 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 970	-1 175 232
Summa finansiella poster		-1 118 492	-1 171 420
Resultat efter finansiella poster		-844 507	-934 295
Resultat före skatt		-844 507	-934 295
Årets resultat		-844 507	-934 295

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	114 795 995	115 875 530
Summa materiella anläggningstillgångar		114 795 995	115 875 530
Summa anläggningstillgångar		114 795 995	115 875 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 238	78 766
Summa kortfristiga fordringar		84 238	78 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		700 091	660 086
Summa kassa och bank		700 091	660 086
Summa omsättningstillgångar		784 329	738 941
SUMMA TILLGÅNGAR		115 580 324	116 614 471

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 320 000	82 320 000
Fond för yttre underhåll	1 397 968	1 352 724
Summa bundet eget kapital	83 717 968	83 672 724
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 151 188	-7 171 649
Årets resultat	-844 507	-934 295
Summa fritt eget kapital	-8 995 695	-8 105 944
Summa eget kapital	74 722 273	75 566 780
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7	22 544 966	34 458 190
Summa långfristiga skulder	22 544 966	34 458 190
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 583 224	5 995 724
Leverantörsskulder	262 331	161 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 530	432 240
Summa kortfristiga skulder	18 313 085	6 589 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	115 580 324	116 614 471

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2025	2024
Rörelseresultat	273 985	237 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 079 535	1 079 076
Erhållen ränta	478	3 812
Erlagd ränta	-1 121 506	-1 175 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	232 492	144 307
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	89	-89
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 472	-5 144
Förändring av leverantörsskulder	100 794	-100 405
Förändring av kortfristiga skulder	37 826	-6 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 729	32 412
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-325 724	-325 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 724	-325 724
Årets kassaflöde	40 005	-293 312
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	660 086	953 397
Likvida medel vid årets slut	700 091	660 086

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 (K2), och 2023.1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

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.

Kassalikviditet (%) exklusive låneomförhandlingar

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrättsyta.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 731 916	2 622 608
Hyror parkeringsplatser	246 200	250 500
Övriga debiterade avgifter	13 854	8 892
	2 991 970	2 882 000

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	184 791	197 989
Löpande underhåll	176 510	127 920
Planerat underhåll	109 041	175 572
Elavgifter	171 426	157 233
Fjärrvärme	321 880	291 242
Vatten och avlopp	228 493	180 681
Avfallshantering	54 182	52 151
Snöröjning/sandning	55 743	79 497
Bredband	41 712	41 772
Förbrukningsmaterial	1 456	3 419
Fastighetsförsäkring	58 055	48 033
	1 403 289	1 355 509

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala kostnader	11 182	9 651
	69 982	66 951

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 690 348	122 690 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 690 348	122 690 348
Ingående avskrivningar	-6 814 818	-5 735 742

Årets avskrivningar	-1 079 535	-1 079 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 894 353	-6 814 818
Utgående redovisat värde	114 795 995	115 875 530
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	9 400 000
	77 200 000	70 400 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,69	2027-06-16	5 670 000	5 730 000
Nordea Hypotek AB	4,18	2028-05-17	17 110 690	17 286 414
Nordea Hypotek AB	Maib. 1,15	2026-06-16	17 347 500	17 437 500
			40 128 190	40 453 914
Kortfristig del av långfristig skuld			325 724	5 995 724
-varav amortering				325 724

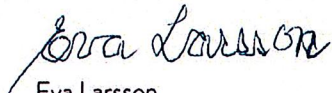
Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 38 500 200 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Årsredovisningen beslutades 14/14 2026

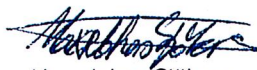
Sundsvall


Eva Larsson
Ordförande


Mattias Engelfeldt Vedin
Ledamot


Åke Hålen
Ledamot


Mariann Lidvall
Ledamot


Max-Johan Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2026

Rockfield Redovisning AB


Fredrik Berglund, revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan

Organisationsnummer 769631-4504

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan för räkenskapsåret 2025.

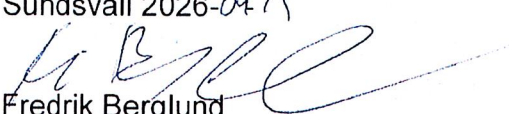
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Med stöd från ovan så tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och att man disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2026-04-15



Fredrik Berglund

Av föreningen vald revisor

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se