

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LODJURET

789200-0642

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 Lodjuret, med säte i Sundsvall, får härmed avge 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. 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 1954-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-09.

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 2025-05-26:

Per Selin	Ordförande
Ylva Kårström	Ledamot
Stefan Pettersson	Ledamot
Hans Ångman	Ledamot
Roger Åsell	Ledamot

Elvy Berg	Suppleant
Patrik Winlöf	Suppleant

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

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Valberedning

Josefin Lloyd	Sammanställande
Jessica Viberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

**Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB**

2(16)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodjuret 13	1954	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av fyra bostadshus. Fastighetens värdeår är 1960.

Fastigheten är belägen på Västra Radiogatan 17 och 19, Fridhemsgatan 74, 76, 78, 80 och 82 samt Båtsmansvägen 3 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 731 kvadratmeter, varav 7 769 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 962 kvadratmeter lokalyta.

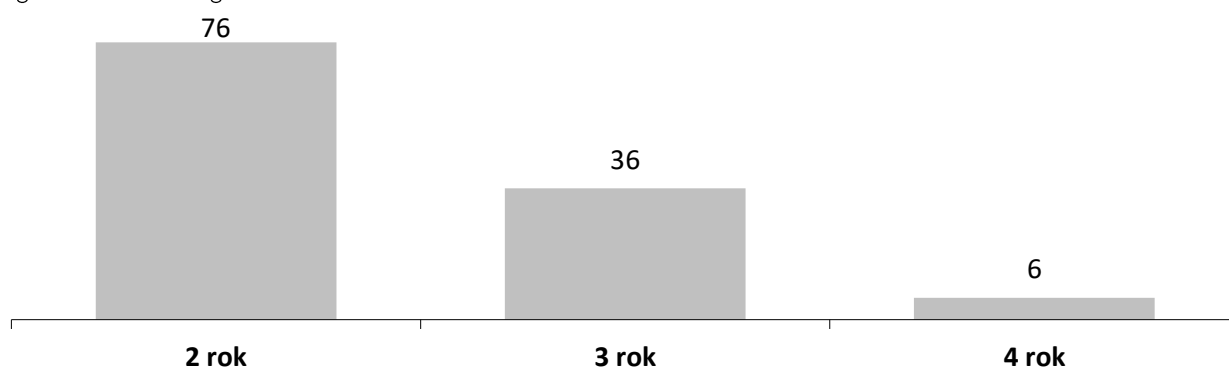
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt, fem lokaler med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 83 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har en upprättad en underhållsplan som sträcker sig fram till 2095.

Underhållsplanen uppdateras varje år av styrelsen. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Ytterbelysning	2025	Fridhemsgatan 74-82
Installation laddstolpar	2024-2025	
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2023	
Takomläggning hus B	2020	
Elombyggnad	2018-2019	
Balkongbesiktning	2016	
Fasadrenovering	2015	
Fönsterbyte	2011	Bostäder, skyltfönster samt två dörrpartier
lordningställande av parkering och gård	2008	Östra delen
Byte av tak på låg husen A 1, A2 och C	2007-2008	
Byte till säkerhetsdörrar	2006	
Takrenovering höghus	2001-2002	
Genomgång värmesystem	2001-2002	
lordningställande av parkering och gård	2000	
Stam- och badrumsrenovering	2000	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet bostadsrätter i föreningen är 126 st. Av dessa har 14 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st, under året har 17 st utträden skett och 21 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 159 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	867	728	693	630	612
Årsavgifts andel i % av total intäkt	80,9	70,7	79,3	79,1	78,5
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 106	4 245	4 407	1 560	1 656
Lån/kvm totalyta	3 654	3 790	3 935	1 393	1 479
Räntekänslighet (%)	4,7	5,8	6,4	2,5	2,7
Genomsnittsränta (%)	3,7	3,8	3,5	1,4	1,2
Sparande/kvm totalyta	167	194	114	209	198
Energikostnad/kvm totalyta	334	314	265	227	224
Nettoomsättning (tkr)	8 322	8 002	6 796	6 193	6 059
Resultat efter finansiella poster (tkr)	199	217	-4 652	889	546
Soliditet (%)	12,0	11,5	10,1	39,5	36,4
Kassalikviditet (%)	12,8	-	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	114,9	-	-	-	-

För definitioner av nyckeltal se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 4%.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 2%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	810 410	1 283 950	2 095 139	217 214	4 406 713
Disposition av föregående års resultat:			217 214	-217 214	
Avsättnings till yttre fond		190 437	-190 437		
Uttag ur yttre fond		-243 811	243 811		
Årets resultat				199 091	199 091
Belopp vid årets utgång	810 410	1 230 577	2 365 727	199 091	4 605 805

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 365 726
årets vinst	199 091
	2 564 817

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	231 711
i ny räkning överföres	2 333 106
	2 564 817

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 322 006	8 002 045
Summa rörelseintäkter		8 322 006	8 002 045
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 158 639	-4 895 577
Övriga externa kostnader		-364 997	-275 009
Personalkostnader	4	-143 439	-139 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 258 462	-1 219 092
Summa rörelsekostnader		-6 925 537	-6 529 123
Rörelseresultat		1 396 469	1 472 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 514	21 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 203 892	-1 277 128
Summa finansiella poster		-1 197 378	-1 255 708
Resultat efter finansiella poster		199 091	217 214
Resultat före skatt		199 091	217 214
Årets resultat		199 091	217 214

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 907 543	35 982 840
Maskiner och inventarier	6	111 814	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 019 357	35 982 840
Summa anläggningstillgångar		35 019 357	35 982 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 963	0
Övriga fordringar		226 867	21 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 799	113 112
Summa kortfristiga fordringar		505 629	134 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 715 262	2 278 461
Summa kassa och bank		2 715 262	2 278 461
Summa omsättningstillgångar		3 220 891	2 413 380
SUMMA TILLGÅNGAR		38 240 248	38 396 220

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		810 410	810 410
Fond för yttre underhåll		1 230 577	1 283 951
Summa bundet eget kapital		2 040 987	2 094 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 365 726	2 095 138
Årets resultat		199 091	217 214
Summa fritt eget kapital		2 564 817	2 312 352
Summa eget kapital		4 605 804	4 406 713
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 523 557	27 067 756
Summa långfristiga skulder		8 523 557	27 067 756
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 376 858	5 908 205
Leverantörsskulder		361 198	284 026
Skatteskulder		25 345	13 359
Övriga skulder		61 399	73 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 286 087	642 880
Summa kortfristiga skulder		25 110 887	6 921 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 240 248	38 396 221

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 396 469	1 472 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 258 462	1 219 092
Erhållen ränta	6 514	21 420
Erlagd ränta	-1 211 621	-1 277 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 449 824	1 436 306
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-33 534	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-337 176	158 466
Förändring av leverantörsskulder	77 171	-1 363 996
Förändring av kortfristiga skulder	599 512	-493 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 755 797	-262 754
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-294 980	-45 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-294 980	-45 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 075 546	-1 261 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 075 546	-1 261 483
Årets kassaflöde	436 801	-1 569 237
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 278 461	3 847 698
Likvida medel vid årets slut	2 715 262	2 278 461

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln används inte längre vilket kan försvåra jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

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
Om- och tillbyggnader	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5år

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.

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

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av total intäkt totalintäkt

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB**

11(16)

forts. not 1

Lån/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Lån/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Sparande/kvm totalyta

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.

Energikostnad/kvm totalyta

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.

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 (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga låneskulder men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 732 517	6 289 816
Hysesintäkter, lokaler	152 762	314 363
Hysesintäkter, parkeringar	207 445	190 750
Debiterade elavgifter	299 749	292 933
Balkongtillägg	887 620	887 620
Gästlägenhet	3 500	4 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 166	22 019
Övriga debiterade avgifter	12 247	543
	8 322 006	8 002 044

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	522 360	316 911
Löpande underhåll	478 870	323 418
Planerat underhåll	0	243 811
El	757 144	922 532
Fjärrvärme	1 386 691	1 211 247
Vatten och avlopp	772 276	595 915
Sophantering	334 520	316 605
Snöröjning och sandning	171 912	256 001
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	324 408	326 739
Förbrukningsmaterial	22 592	22 480
Fastighetsförsäkring	136 064	135 329
Fastighetsavgift	251 802	224 590
	5 158 639	4 895 578

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2025	2024
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	117 200	112 575
Sociala kostnader	26 239	26 870
	143 439	139 445

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

13(16)

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 467 182	60 422 182
Inköp	182 487	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 649 669	60 467 182
Ingående avskrivningar	-24 484 342	-23 265 250
Årets avskrivningar	-1 257 784	-1 219 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 742 126	-24 484 342
Utgående redovisat värde	34 907 543	35 982 840
Taxeringsvärden byggnader	59 445 000	48 603 000
Taxeringsvärden mark	17 792 000	14 876 000
	77 237 000	63 479 000
Bokfört värde byggnader	33 671 543	34 746 840
Bokfört värde mark	1 236 000	1 236 000
	34 907 543	35 982 840

Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 328	183 328
Inköp	112 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 821	183 328
Ingående avskrivningar	-183 328	-183 328
Årets avskrivningar	-678	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 006	-183 328
Utgående redovisat värde	111 815	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,40	3 mån	1 318 742	1 551 318
Stadshypotek AB	1,68	2026-03-01	2 592 000	2 664 000
Stadshypotek AB	3,89	2026-03-30	12 285 000	12 545 000
Stadshypotek AB	4,57	2026-09-30	4 800 000	4 900 000
Stadshypotek AB	3,85	2027-04-30	578 256	646 288
Stadshypotek AB	4,38	2028-09-30	4 800 000	4 900 000
Stadshypotek AB	2,69	2027-10-30	2 306 020	0
Stadshypotek AB	3,05	2027-03-30	1 207 897	0
SEB	-	-	0	2 376 020
SEB	-	-	0	1 305 835
Nordea	3,27	2026-06-22	2 012 500	2 087 500
			31 900 415	32 975 961
Kortfristig del av långfristig skuld			23 376 858	5 908 205
- varav amortering			1 108 192	1 204 708

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 26 359 455 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 770 500	37 770 500
	37 770 500	37 770 500

Årsredovisning beslutades 2026-04-30

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Selin
Ordförande

Ylva Kårström
Ledamot

Stefan Pettersson
Ledamot

Hans Ångman
Ledamot

Roger Åsell
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)

PER SELIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf lodjuret
70cc7604-f118-4ae2-9acd-fa5f82b7a87c - 2026-05-01 11:36:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 895ef045-83a6-446b-a21a-cb4be20a0e81 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

YLVA KÅRSTRÖM

b3347bfb-a41c-4d15-8060-5389c07c1598 - 2026-05-01 12:40:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2cda85f8-5213-4e8f-80b9-daab366c38f6 - SE

Kjell Stefan Pettersson

89b11da9-ee2c-45d5-bf09-39ecd216c67a - 2026-05-01 13:03:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e0e9abf1-6fee-43bf-943c-e83e187c569f - SE

Hans Elon Ångman

95f4c61f-bae4-49b6-bd19-57148238d97d - 2026-05-01 13:08:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2de289d1-0268-4c4b-ad80-c6f6b3091212 - SE

ROGER ÅSELL

7dd41777-e3b0-4d7b-943f-bdb216cbef4d - 2026-05-01 16:06:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 78d23be6-162d-42d9-a288-1c27999eb4a0 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
b832e2e0-bc05-4ade-8c8b-ae8ba293232f - 2026-05-02 16:19:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bfc0c6bb-d7f6-4684-aa82-1e142e910fb8 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende