



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nipstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollefteå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nipstaden 1	1949	Sollefteå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 5 299 kvm och 1 lokal om 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 717 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingalill Näslund Persson	Suppleant
Marie Lidström	Suppleant
Gun Anneli Elisabeth Eriksson	Styrelseledamot
Jan Olof Sjödin	Styrelseledamot
Morgan Nordin	Styrelseledamot
Karina Alm	Ordförande

Valberedning

Birgit Carlgren
Hans-Erik Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av Carina Alm och Anneli Eriksson

Revisorer

Laila Malinen Revisor

Patric Nordlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak - Nytt tegel lades
- 1997-1998** ● Rörstambyte - Endast i lägenheter och stammar neråt.
- 2002** ● Nyinstallation hiss - Drivmaskineriet samt el utbytt i 3 hissar.
Elstambyte - Jordad el i alla lägenheter
- 2003-2004** ● N4 Stambyte efter skada - Ny rörstam indragen under hela huset efter att gamla rören kollapsat.
Nipstadsgatan 4 - På bakre grundväggen har platonmatta monterats samt regnvattenledningarna har kopplats till dagvattenbrunn.
- 2004** ● Renovering av balkonger - Nipstadsgatan 2, 4, 6 och 8
- 2006** ● Omputsning av fasad på balkonger - Grängsgatan 3, 5 och 7
- 2007** ● Indragning av bredband - Alla lägenheter samt lokal
- 2008-2009** ● Fönster vindsvåningar bytta. - Nipstadgatan 2-4-6-8
- 2009** ● Hissar har fått fotoceller, diverse uppgraderingar. - Grängsgatan 3-5-7.
Värmeväxlare fjärrvärme. - Utbytt på grund av inre läckage.
Kabeltv nätet. - Nätet är ombyggt och ny leverantör anlitad.
- 2011** ● Postfack - Postfack monterat i alla entréer
Ståltrappa - Ny bro på Nipstadsgatan 8
Entrédörrar - Nya entrédörrar till lägenheterna m.fl.
Grusgångar - Grusgång mellan 3 - 5 - 7 urgrävd och ifylld med grus.
- 2012** ● Garagetak - Gummiduk och konstgräs pålagt.

- 2012** ● Grusgångar - Gångväg mot trappa N2 från G3, förbi flaggstång mot N4 och N6 samt från G7 till N8 omgrävd.
Tvättstuga - Elen utbytt samt delvis omflyttade arbetsbrytare. Ommålat i tvättstuga, entré och mangelrum. Ny belysning i tvättstugan.
- 2013** ● Ingående vatten G3-G5 - Bytt stålror till plastslang på ingående kallvatten
Minskad vattenförbrukning - Bytt strålmunstycken i alla kranar samt i duscharna
- 2014** ● Nipstadsgatan 6 - Ny rörstam indragen under hela huset då gamla rören går sönder.
Garageplan + N6 o N8 - Avloppsbrunn utbytt samt kallvattenrör av stål utbytt till plastslang.
Nipstadsgatan 6 - På bakre grundväggen har platonmatta monterats samt regnvattenledningarna har kopplats till dagvattenbrunn.
- 2014-2015** ● Grängsgatan 7-5-3 - Ommålning av fönsterkarmar och bågar.
- 2015** ● Hänggrännor har monterats ovanför entréerna till höghus Grängsgatan - Det saknas elkabel för tining.
- 2016** ● Renovering av uthyrningsrum - Nytt kök samt målning och tapetsering
Ny grillplats - Grill med bänkar
Trapphus utvändigt Nipstadsgatan 2-4-6-8 samt tak över broar. - Ommålning utförd
- 2017** ● Målning vindskivor/takfötter - Alla hus
Tvättstugan - Inläggning av klinker på fler ställen.
Markavlopp Nipstadsg 8 - Ny rörstam samt avlopp/vatten inlagt under hela huset. Nydragnig av dagvatten ledningar. Platonmatta monterad på övre långsida och gavlar.
Ny bastu - Nipstadsg 8 Källarplan
Sopstationer - Grängsg 3 och 7
- 2018** ● Målning takkupor - Nipstadsgatan
Åtgärder efter OVK-besiktning - Nya ventiler i övertapetserade luft kanaler samt justering av köksfläktar.
Iordningställande av parkeringar och grässlånter - Grängsgatan och Nipstadsgatan.
Byte tvättmaskin (Miele) - Grängsgatan 5
Ny vägg cykelrum - Nipstadsgatan 8
Ytterbelysning LED - Höjning av stolpar och Ledbelysning
Isolering av vindsutrymmen - Isolering av vindsgolv p g a tidigare isbildning på taken, höghusen.
- 2019** ● Putsning fasad - Grängsgatan 3
Ny styrutr. hiss - Grängsgatan 5
Ny torktumlare - Grängsgatan 5
Målning/tapetsering - Grängsg. 5 Lgh 34
Avluftsfläktar/Radon - Nipstadsgatan 6
- 2020** ● Ny släpvagn
Instl. Fläktar/Radon - Nipstadsgatan 2,4,8
Nytt låssystem - Hela beståndet
Raparation. Ny spis - Grängsgatan 5 Lgh 33

- 2020** ● Reparation. Ny spis - Grängsgatan 7 Lgh 19

- 2021** ● Nya vitvaror Mangelrum - Grängsgatan 5
Rep av broar - Nipstadsgatan 2,4,8
OVK besiktning - Nipstadsgatan 2,4,6,8
Kontroll OVK - Grängsgatan 3,5,7
Ny parkering - Grängsgatan
Ny kyl o frys - Lgh 19 Grängsgatan 7

- 2022** ● Målning och tapetsering ny uthyrningslgh - Nipstadsg 4
Genomgång av skyddsrummen - Grängsgatan och Nipstadsgatan
Målning fönster fasader mot söder - Nipstadg, Grängsg
Torkrum, målning av golv - Tvättstuga
Ny el i garage - Nipstadsgatan
Målning gamla mangelrummet - Grängsg 5

- 2023** ● Radonmätning Nipstadsg 2, 4 och 6
Ventilationsrengöring Grängsg 3, 5 och 7
Ny WC stol lgh 48, Grängsg 3
Byte skyltfönster Smart Elservice, Nipstadsg 2
Gruppanslutning kollektivt bredband, Bredband2
Utkastare vatten, fasad Grängsg 3 och 7
Reparationer tvättstugan. Tvättmaskin, termostat och avlopp
Ny belysning källarplan Nipstadsgatan 4, 6 och 8
Reparation dörr, cykelrum Grängsg 5
Fällning och bortförel av aspar, Grängsg 7
liordningsställande av odlingslotter (pallkragar)

- 2024** ● Målning och golvläggning i hissarna
Inspektion av rökanaler, Grängsg 5
Reparation spillvattenledningar, Grängsgatan
Införskaffande av utemöbler
Rengöring av värmväxlare för fjärrvärm
Trädfällning Grängsgatan
Reparation dörr och byte av lås, cykelrum Nipstadsg 2
Reparation, grävning och lagning av brunnar, Grängsg 3 och 5
Fasadreparationer
Besiktning VA i samtliga lägenheter
Reparation, murning vägg i torkrum

- 2025** ● Golvläggning och badrumsrenovering i hyresrätt, Grängsg 7
Fasadrenoveringar
Målning av ytskikt, hyresrätt Nipstadsg 4
VVS arbeten, centralen Grängsg 3

Planerade underhåll

- 2026**
- Översyn av renoveringsbehov i källare och cykelrum
 - Fasadreparationer
 - Byte av WC och handfat, vaktmästarlokalen, Grängsg 3
 - Takreparationer efter stormen Johannes
 - Byte av frekvensstyrning, hiss Grängsg 7

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2 AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Eon Sverige AB
Fastighetsskötsel	Steves Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Adven Energilösningar AB
Snöröjning, sandning	Steves Fastighetsservice AB
TV	Sappa / Billogram

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 383 374	4 039 826	3 724 290	3 603 872
Resultat efter fin. poster	95 321	-432 008	-329 276	-36 064
Soliditet (%)	59	51	66	65
Yttre fond	1 192 301	1 137 411	1 144 363	1 135 494
Taxeringsvärde	19 854 000	15 769 000	15 769 000	15 769 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	711	657	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	86,7	86,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	54	63	94	134
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	47	54	81	115
Sparande / kvm totalyta, kr	96	-11	14	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	37	37	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	265	295	228	206
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	69	61	66
Energikostnad / kvm totalyta, kr	368	402	327	304
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,25	3,55	2,38
Räntekänslighet (%)	0,07	0,09	0,14	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	321 246	-	-	321 246
Fond, yttre underhåll	1 137 411	-	54 890	1 192 301
Balanserat resultat	541 413	-432 008	-54 890	54 514
Årets resultat	-432 008	432 008	95 321	95 321
Eget kapital	1 568 062	0	95 321	1 663 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5048
Årets resultat	95 321
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 562
Totalt	149 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	88 251
Balanseras i ny räkning	238 087

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 383 374	4 039 826
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 388
Summa rörelseintäkter		4 383 374	4 041 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 548 542	-3 710 528
Övriga externa kostnader	9	-146 915	-147 543
Personalkostnader	10	-225 692	-247 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 944	-364 944
Summa rörelsekostnader		-4 286 093	-4 470 319
RÖRELSERESULTAT		97 281	-429 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 736	13 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 696	-16 609
Summa finansiella poster		-1 960	-2 903
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 321	-432 008
ÅRETS RESULTAT		95 321	-432 008

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 207 474	1 572 418
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 207 474	1 572 418
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 207 474	1 572 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 757	12 830
Övriga fordringar	14	1 081 061	924 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 981	117 499
Summa kortfristiga fordringar		1 189 799	1 055 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		440 913	436 543
Summa kassa och bank		440 913	436 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 630 711	1 491 645
SUMMA TILLGÅNGAR		2 838 185	3 064 063

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 246	321 246
Fond för yttre underhåll		1 192 301	1 137 411
Summa bundet eget kapital		1 513 547	1 458 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		54 514	541 413
Årets resultat		95 321	-432 008
Summa fritt eget kapital		149 836	109 404
SUMMA EGET KAPITAL		1 663 383	1 568 062
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	267 105	311 105
Leverantörsskulder		139 838	487 792
Skatteskulder		11 569	329
Övriga kortfristiga skulder		112 162	133 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	644 129	562 891
Summa kortfristiga skulder		1 174 802	1 496 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 838 185	3 064 063

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	97 281	-429 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	364 944	364 944
	462 225	-64 161
Erhållen ränta	6 736	13 706
Erlagd ränta	-10 113	-15 653
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	458 848	-66 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 386	-84 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 782	600 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 453	450 302
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-44 000	-154 217
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 000	-154 217
ÅRETS KASSAFLÖDE	159 453	296 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 330 774	1 034 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 490 226	1 330 774

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nipstaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,50 - 10,00 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 834 385	3 504 522
Hysesintäkter bostäder	270 487	236 548
Hysesintäkter lokaler	0	49 909
Hysesintäkter garage	108 000	90 000
Hysesintäkter p-plats	153 800	141 200
Hysesintäkter förråd	3 420	3 420
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	10 290	11 464
Administrativ avgift	2 401	1 617
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	4 383 374	4 039 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 388
Summa	0	1 388

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	358 919	353 463
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	48 344
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	25 032
Besiktningar	0	7 813
Hissbesiktning	6 764	6 593
Gårdkostnader	1 625	4 974
Gemensamma utrymmen	5 565	16 463
Sophantering	8 316	5 396
Snöröjning/sandning	31 498	66 703
Serviceavtal	20 074	7 038
Fordon	2 855	11 087
Förbrukningsmaterial	18 744	12 944
Summa	454 360	565 850

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	35 692	9 401
Bostadsrättslägenheter	4 836	14 394
Tvättstuga	18 750	41 556
Dörrar och lås/porttele	8 691	10 018
VVS	43 345	16 811
Ventilation	17 843	1 163
Elinstallationer	15 593	17 847
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 844
Hissar	0	28 959
Tak	9 713	16 988
Garage/parkering	0	1 201
Vattenskada	2 562	21 343
Summa	157 024	183 524

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	88 251	4 672
Summa	88 251	4 672

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	179 666	212 545
Uppvärmning	1 513 309	1 688 567
Vatten	408 362	395 652
Sophämtning/renhållning	205 235	98 620
Grovsopor	0	66 575
Summa	2 306 572	2 461 959

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 095	80 062
Fordonsförsäkring	744	151
Kabel-TV	173 072	146 104
Bredband	182 860	218 946
Fastighetsskatt	61 564	49 589
Korr. fastighetsskatt	0	-329
Summa	542 335	494 523

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	4 045	14 099
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	974	4 358
Styrelseomkostnader	9 739	0
Föreningskostnader	488	9 154
Förvaltningsarvode enl avtal	100 277	96 222
Korttidsinventarier	8 035	2 203
Administration	4 257	9 470
Konsultkostnader	0	10 175
Bostadsrätterna Sverige	7 370	0
Föreningsavgifter	2 980	1 125
Summa	146 915	147 543

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 500	30 000
Löner till kollektivanst	0	12 000
Lön - vicevärd	17 000	84 000
Lön - fastighetsskötare	8 860	0
Lön - lokalvård	75 948	83 886
SPP/tjänstepension/FORA	0	737
Arbetsgivaravgifter	5 132	36 546
Övriga personalkostnader	252	135
Summa	225 692	247 305

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	8 258	16 504
Dröjsmålsränta	0	105
Kostnadsränta skatter och avgifter	438	0
Summa	8 696	16 609

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 677 271	10 677 271
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 677 271	10 677 271
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 104 853	-8 739 909
Årets avskrivning	-364 944	-364 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 469 797	-9 104 853
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 207 474	1 572 418
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 600</i>	<i>91 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 830 000	12 024 000
Taxeringsvärde mark	5 024 000	3 745 000
Summa	19 854 000	15 769 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 092	231 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 092	231 092
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-231 092	-231 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-231 092	-231 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-3 178	-4 789
Skattefordringar	0	406
Övriga kortfristiga fordringar	34 925	34 925
Transaktionskonto	462 408	682 692
Borgo räntekonto	586 905	211 539
Summa	1 081 061	924 773

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 225	7 966
Förutbet försäkr premier	42 033	40 031
Förutbet kabel-TV	6 981	30 739
Förutbet bredband	41 742	38 763
Summa	97 981	117 499

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	4,47 %	103 572	147 572
Swedbank	2026-11-28	4,50 %	163 533	163 533
Summa			267 105	311 105
Varav kortfristig del			267 105	311 105

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 990	3 844
Uppl kostnad Fastskött entrepr	30 405	0
Uppl kostn el	18 035	16 811
Uppl kostnad Värme	172 021	185 290
Uppl kostn räntor	1 091	2 508
Uppl kostnad Sophämtning	12 309	6 691
Uppl kostn bredband	24 854	812
Förutbet hyror/avgifter	372 424	346 935
Summa	644 129	562 891

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 530 000	7 530 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Sollefteå 2026-05-06

Ort och datum

Gun Anneli Eriksson

Gun Anneli Elisabeth Eriksson
Styrelseledamot

Jan-Olof Sjödin

Jan-Olof Sjödin
Styrelseledamot

Morgan Nordin

Morgan Nordin
Styrelseledamot

Karina Alm

Karina Alm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-06

Laila Malinen

Laila Malinen
Revisor

Patric Nordlund

Patric Nordlund
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nipstaden med orgnr. 788800-0176.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Nipstaden för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed.

Styrelsen medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Sollefteå 2026-05-06



Patric Nordlund, revisor



Laila Malinen, revisor