

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Nore

Org.nr. 787000-0556

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att tillhandahålla bostadsrätter till bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheten Nore 2:34 i Ljusdals Kommun och innehar äganderätten av marken.

Fastigheten ingår inte i någon samfällighet.

En underhållsplan finns och är under uppdatering.

Företagets säte är Ljusdal, Ljusdals Kommun.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	900 000	894 000	852 000	805 500	774 000
Res. efter finansiella poster	29 266	19 275	66 624	75 012	87 799
Soliditet (%)	35,93	34,55	33,11	30,67	32,83
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	579	551		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100%	100%	100%		
Skuldsättning (kr/kvm)	1 074	1 113	1 152		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 287	1 333	1 380		
Sparande (kr/kvm)	103	78	121		
Räntekänslighet (%)	1,84%	1,9%	2%		
Energikostnad (kr/kvm)	203	214	173		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 290 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 545 kvadratmeter.

Styrelsen

Styrelsens ledamöter svarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsens arbete har under året varit inriktat på att lösa uppgifter som ordinarie stämma beslutat om och som myndigheter och gällande lagstiftning föreskriver.

Styrelsen har anlitat medlemmar i föreningen för administration och förvaltningsarbeten.

Styrelsen har förutom löpande kontakt haft 6st styrelsemöten.

Ledamöter

Lina Trogen, Lara Grinö Järviluoma och Sara Juhlén.

Ersättare

Christian Lund

Överlåtelse

En överlåtelse har skett i föreningen under året.

SBC

Föreningen är medlemmar i SBC/Bostadsrätterna, Sveriges Bostadsrättsförening

Underhåll av fastighet

Rensning av silar vid stuprör har utförts av medlemmar som har dem i anslutning till sina lägenheter. Övriga har ordf. rensat. Spolning av avloppsledning i lgh i hus 2 har gjorts.

Vattenutkastare har monterats hos samtliga medlemmar som önskat det.

Nertagning av träd på föreningens ytor har gjorts för att undvika skador på närstående fastigheter.

Gräsklippning och snöskottning har utförts av Tornfalken Allservice AB.

Mindre reparationer/åtgärder har gjorts, som t.ex. inköp och byte av lampor vid samtliga källaringångar.

Byte till självavläsande vattenmätare har utförts av Ljusdals energi. (Ej bekostat av föreningen.)

Kontinuerlig koll av dräneringsbehov. Inget akut dräneringsbehov finns

Bostadsrättsföreningen Nore

Org.nr. 787000-0556

Planerade underhållsåtgärder

Under våren/försommaren 2026 kommer relining att utföras i föreningens hus i samtliga avloppsrör från lägenheternas källare ut mot kommunal avloppsledning. Utomliggande brunnar och källarbrunnars standard kollas och rensas. Rör från tvättstugan relinas. En brunn som inte används i tvättstugan pluggas igen. Stående rör i lägenheten byts om det inte är bytt sedan tidigare. Renslucka sätts in i lägenheternas källare om rör är inbyggda.

Under våren/sommaren 2026 kommer grus att fyllas på vid samtliga parkeringar.

Inför kommande år, 2027, planeras en översyn av fasad inför ev. byte av panelbrädor och målning inom några år beroende på utfall av översynen. En översyn av husgrund och ytterligare översyn av takpannor planeras också.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	22 500	0	210 040	0	747 256
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			120 000		-120 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-20 000		20 000
Årets vinst					29 266
Belopp vid årets utgång	22 500	0	310 040	0	676 522

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

årets vinst

647 256

29 266

676 522

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

676 522

676 522

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Nore

Org.nr. 787000-0556

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>900 000</u> 900 000	<u>894 000</u> 894 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-585 757	-603 366
Övriga externa kostnader		-42 421	-40 326
Personalkostnader	3	-71 394	-57 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-107 608</u> -807 180	<u>-107 608</u> -808 499
Rörelseresultat		92 820	85 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-63 656</u> -63 554	<u>-66 226</u> -66 226
Resultat efter finansiella poster		29 266	19 275
Årets resultat		<u>29 266</u>	<u>19 275</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 391 398	2 499 006
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
		2 391 398	2 499 006

Summa anläggningstillgångar		2 391 398	2 499 006
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 144	7 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 347</u>	<u>42 851</u>
		51 491	49 892

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>364 923</u>	<u>286 254</u>
Summa kassa och bank		364 923	286 254

Summa omsättningstillgångar		416 414	336 146
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 807 812	2 835 152
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 500	22 500
Fond för yttre underhåll	310 040	210 040
	332 540	232 540

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	647 256	727 981
Årets resultat	29 266	19 275
	676 522	747 256

Summa eget kapital	1 009 062	979 796
--------------------	-----------	---------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 600 000	1 660 000
Summa långfristiga skulder	1 600 000	1 660 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
Förskott från kunder	75 000	75 000
Leverantörsskulder	32 878	32 159
Aktuell skatteskuld	8 719	6 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 153	22 095
Summa kortfristiga skulder	198 750	195 356

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 807 812	2 835 152
--------------------------------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		92 820	85 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		107 608	107 608
Erhållen ränta m.m.		102	0
Erlagd ränta		-63 656	-66 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		136 874	126 883
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-1 599	10 062
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		719	-1 002
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		2 675	-23 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		138 669	111 947
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-60 000
Förändring av likvida medel		78 669	51 947
Likvida medel vid årets början		286 254	234 307
Likvida medel vid årets slut		364 923	286 254

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning**Avgifter*

Intäkter för avgifter från föreningens medlemmar redovisas linjärt över perioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-50
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgift	<u>900 000</u>	<u>894 000</u>
		900 000	894 000
Not 3	Medelantal anställda	2025	2024
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
	Förutom styrelsearvode har ersättning utbetalats till medlemmar för utförda arbeten.		
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>5 599 146</u>	<u>5 599 146</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 599 146</u>	<u>5 599 146</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-3 100 140</u>	<u>-2 992 532</u>
	Årets avskrivningar	<u>-107 608</u>	<u>-107 608</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 207 748</u>	<u>-3 100 140</u>
	Utgående redovisat värde	<u>2 391 398</u>	<u>2 499 006</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>2 391 398</u>	<u>2 499 006</u>
		2 391 398	2 499 006
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	5 925 000	5 925 000
	varav byggnader:	3 150 000	3 150 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>15 981</u>	<u>15 981</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 981</u>	<u>15 981</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-15 981</u>	<u>-15 981</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 981</u>	<u>-15 981</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering efter 5 år	1 360 000	1 420 000
Not 7	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets skuld om 1 660 000 (1 720 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	1 600 000	1 660 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
	Summa	<u>1 660 000</u>	<u>1 720 000</u>

Bostadsrättsföreningen Nore

Org.nr. 787000-0556

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 097 000	2 097 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04
Signerad enligt det datum som framgår av vår digitala signatur.

Lina Trogen
Ordförande

Lara Grino Järviluoma

Sara Juhlén

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift.

Ernströms Revisionsbyrå KB

Mikael Ernström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lara Grino Järviluoma
Företag: BRF Nore
Befattning: Ansv. redovisning
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 22:18:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: e162e8bb3c2a4acdb8f8dfc883c27379

Underskrift 2

Namn: Lina Trogen
Företag: BRF Nore
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 22:35:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: a1de23bd371a40ea8397b3c8d1ddca73

Underskrift 3

Namn: Sara Juhlén
Företag: BRF Nore
Befattning: Sekreterare
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 06:28:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: d8507a5ab3b94e938f938305777e9471

Underskrift 4

Namn: Mikael Ernström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-07 15:12:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: fbd705b19da348da9b666cb44bdedeef