

2025

Årsredovisning

Brf Nivrena

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Nivrena

789200-5930

Räkenskapsåret

2025

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsen för Brf Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 1 rum med kokvrå,
21 stycken 1 rum och kök,
10 stycken 2 rum med kokvrå,
83 stycken 2 rum och kök,
39 stycken 3 rum och kök,
6 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m²

Total lokalyta: 605 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lokal med övernattningsmöjligheter som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov till år 2074. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Avloppsstammar	2011
Fönster	2011
Värmesystem	2012
Ventilationsfläktar	2013
Säkerhetsdörrar	2015-2016
Takomläggning	2016-2017
Passer- och bokningssystem	2018
Byte entrépartier	2020
Solceller	2023
Frånluftsåtervinning	2023-2024
Omläggning gräsmattor	2025

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 635 108 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för totalt 1 426 937 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av omläggning av gräsmattor men även byte av expansionskärl, vindsäkring fasadplåt (Älvgatan 2-12), omdragning rör i undercentral för att få ner ljudet, framtagande av underhållsplan m.m. Föreningen har även amorterat 821 272 kronor på sina lån. Allt har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	198 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	199 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marianne Thagesson	Ordförande
	Kjell Björklund	Ledamot
	Håkan Hedqvist	Ledamot
	Eva Persson	Ledamot
	Elisabeth Teir	Ledamot
Suppleant	Eva Sjöqvist	Avliden 2026
	Kjell Weidman	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Eva Larsson Anneli Olsson
--------------	------------------------------

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-30.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 046	8 077	7 583	7 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-769	649	748	1 246
Soliditet, %	27,6	28,7	24,6	29,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	679	666	637	624
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,5	86,5	88,1	83,6
Energikostnad per kvm, kr	210	209	208	190
Skuldsättning per kvm, kr	2 049	2 123	2 287	1 800
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 167	2 245	2 419	1 904
Genomsnittlig skuldränta, %	3	3	2	2
Sparande per kvm, kr	171	200	192	243
Räntekänslighet, %	3,2	3,4	3,8	3,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket främst beror på det periodiska underhållet man genomfört. I resultatet ingår även avskrivningar om 1 225 934 kr, vilka ej påverkar likviditeten. Underskottet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 321 865	7 633 702	370 683	649 303	9 975 553
Avsättning fond för yttre underhåll		116 000	-116 000		0
Anspråkstagande fond för yttre underhåll		-341 467	341 467		0
Disposition av föregående års resultat:			649 303	-649 303	0
Årets resultat				-769 067	-769 067
Belopp vid årets utgång	1 321 865	7 408 235	1 245 453	-769 067	9 206 486

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 245 454
årets förlust	-769 067
	476 387

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	135 459
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 426 937
i ny räkning överföres	1 767 865
	476 387

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 045 647	8 076 967
Övriga rörelseintäkter		5 704	0
Summa rörelseintäkter		8 051 351	8 076 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 290 513	-4 974 764
Övriga externa kostnader		-515 716	-514 971
Personalkostnader	4	-111 148	-110 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 225 932	-1 203 924
Summa rörelsekostnader		-8 143 309	-6 803 817
Rörelseresultat		-91 958	1 273 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 574	60 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 683	-684 717
Summa finansiella poster		-677 109	-623 847
Resultat efter finansiella poster		-769 067	649 303
Resultat före skatt		-769 067	649 303
Årets resultat		-769 067	649 303

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 306 252	29 532 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 306 252	29 532 184
Summa anläggningstillgångar		28 306 252	29 532 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 832	34 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		372 139	376 588
Summa kortfristiga fordringar		391 971	410 988
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 691 634	4 788 617
Summa kassa och bank		4 691 634	4 788 617
Summa omsättningstillgångar		5 083 605	5 199 605
SUMMA TILLGÅNGAR		33 389 857	34 731 789

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		7 408 234	7 633 701
Summa bundet eget kapital		8 730 099	8 955 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 245 454	370 685
Årets resultat		-769 067	649 303
Summa fritt eget kapital		476 387	1 019 988
Summa eget kapital		9 206 486	9 975 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 580 000	12 029 946
Summa långfristiga skulder		12 580 000	12 029 946
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	10 152 696	11 524 022
Leverantörsskulder		681 405	492 247
Skatteskulder		18 184	0
Övriga skulder	10	39 966	40 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		711 120	669 149
Summa kortfristiga skulder		11 603 371	12 726 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 389 857	34 731 789

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-769 067

649 303

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 225 932

1 203 924

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

456 865

1 853 227

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

36 485

544 600

Förändring av leverantörsskulder

189 158

-1 928 468

Förändring av kortfristiga skulder

41 782

-141 179

Kassaflöde från den löpande verksamheten

724 290

328 180

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-660 380

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-660 380

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-821 272

-1 821 272

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-821 272

-1 821 272

Årets kassaflöde

-96 982

-2 153 472

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 788 617

6 942 089

Likvida medel vid årets slut

4 691 635

4 788 617

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, återvinning, trappstädning och revisionsarvode.

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
Tillkommande utgifter	30-50 år
Anläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 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 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. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 534 879 kr.

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

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr
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.

Skuldsättning per kvm, kr
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr
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.

Räntekänslighet, %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätter	7 123 248	6 983 616
Hyror lokaler	110 760	103 777
Hyror parkeringar	271 120	272 300
Gemensamhetsel	372 584	538 221
TV & telefoni	77 724	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 947	18 915
Samfällighetsavgift	54 000	54 000
Övriga intäkter	16 263	28 414
	8 045 646	8 076 967

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	688 058	548 475
Periodiskt underhåll	1 426 937	341 467
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	493 477	525 377
Uppvärmningskostnader	805 808	779 156
Rengöring vent, brandskydd	1 342	16 725
Vatten- och avloppsavgifter	655 910	612 495
Elavgifter	868 910	931 084
Renhållning	345 081	337 924
Snöröjning	127 092	137 566
Förbrukningsinventarier/materiel	28 777	26 259
Fastighetsförsäkring	120 872	114 290
Övriga försäkringar	77 976	43 285
TV, bredband, telefoni	512 343	442 971
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	137 930	117 690
	6 290 513	4 974 764

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 148	10 158
Summa	111 148	110 158

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 665 824	46 005 444
Årets anskaffning frånsluftsåtervinning		660 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 665 824	46 665 824
Ingående avskrivningar	-18 552 140	-17 348 216
Årets avskrivningar	-1 225 932	-1 203 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 778 072	-18 552 140
Mark	1 418 500	1 418 500
Utgående värde mark	1 418 500	1 418 500
Utgående redovisat värde	28 306 252	29 532 184

Taxeringsvärden byggnader	35 276 000	31 248 000
Taxeringsvärden mark	9 877 000	7 261 000
	45 153 000	38 509 000

Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	44 800 000	38 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	353 000	309 000
	45 153 000	38 509 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 412 900	26 412 900
	26 412 900	26 412 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	31 906	31 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 906	31 906
Ingående avskrivningar	-31 906	-31 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 906	-31 906
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	1 235 145	1 841 007
Nordea sparkonto	2 642 150	2 134 620
SHB e-kapitalkonto	814 339	812 152
Handkassa	0	838
	4 691 634	4 788 617

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,05	3 mån	1 026 000	1 066 500
Stadshypotek AB	3,00	3 mån	2 501 750	2 632 250
Stadshypotek AB	2,60	2026-03-30	4 250 000	4 350 000
Stadshypotek AB	1,51	2026-09-30	1 844 946	1 865 218
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-01	5 325 000	5 625 000
Stadshypotek AB	4,60	2027-09-30	610 000	640 000
Stadshypotek AB	2,89	2028-06-01	3 450 000	3 550 000
Stadshypotek AB	2,91	2028-09-01	3 725 000	3 825 000
			22 732 696	23 553 968
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 152 696	-11 524 022

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 18 626 336 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 530 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 9 622 696 kr

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	29 818	29 998
Sociala avgifter	10 148	10 158
Övriga kortfristiga skulder		715
	39 966	40 871

Årsredovisningen beslutades *2026-04-15*

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Marianne Thagesson
Ordförande

Kjell Björklund

Håkan Hedqvist

Eva Persson

Elisabeth Teir

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin
Auktoriserad revisor

MARIANNE THAGESSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Nivrena

c596c28b-a683-4bbe-a565-6431f4867074 - 2026-04-15 15:11:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 225a0202-9fba-4f68-8459-9bb4f8ab7a62 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Gunnhild Elisabeth Viktoria Teir

366f1135-5296-4771-8b2d-7eb88e25956c - 2026-04-15 16:30:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e05fa1de-edb4-461d-8edd-d4d35b718665 - SE

Kjell Emanuel Björklund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Nivren

673e4f56-83e4-4164-b915-9dc37e5c983d - 2026-04-15 22:49:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d2a69cf1-032f-4d73-bf1d-02a622459e1b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Håkan Hedqvist

d456dc58-91f8-47cc-a42f-6360d07d5f41 - 2026-04-16 09:22:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5a3d48d-67a3-40b3-abde-d8df2ba1efad - SE

EVA PERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf nivrena

2cea7da9-a2d3-40b2-9b93-3654e32c306a - 2026-04-16 09:32:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 12a94e21-319a-4522-9a63-2fb4ce8614be - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

20bdea6f-935f-4ff4-a277-06c5f24ae0f5 - 2026-04-16 11:06:40 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b21f7757-b1f6-4e85-802d-45bcd4984bc4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nivrena
Org.nr. 789200-5930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nivrena för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nivrena för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Nivrena Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: d55b54031fa03c0c5518838133376846548d5adcc38b83ed59d55244e78b06d7
Skickad: 2026-04-14 kl 14:12

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 10:06

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor