BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORTVIKSHÖJDEN I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

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

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

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

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

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

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

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

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

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

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORTVIKSHÖJDEN I SUNDSVALL

789200-2994

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Ortvikshöjden i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Föreningen registrerades 1967-08-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket. Ekonomisk plan registrerades 1972-02-14 hos bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 363 325 kr.

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

Nina Åkerstedt		Ordförande
Magdalena Alexandersson	avgått 251028	Ledamot
Anders Edström		Ledamot
Thomas Fanberg		Ledamot
Peter Gröndahl		Ledamot
Lars Pettersson		Ledamot
Roberth Stormo		Ledamot

Under året har 9 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern
Cecilia Frykberg	Ordinarie intern
Lelle Jonsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Elisabet Enström Öhlander	Sammankallande
Monica Ring	
Martin Lindblom	
Lars-Göran Andersson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kokaren 4	1972	Sundsvall
Kokaren 5	1967	Sundsvall

Fastigheterna är uppförda 1967-1969 och är belägen på Klippgatan 1-31 i Sundsvall.
Fastighetens värdeår är 1967.

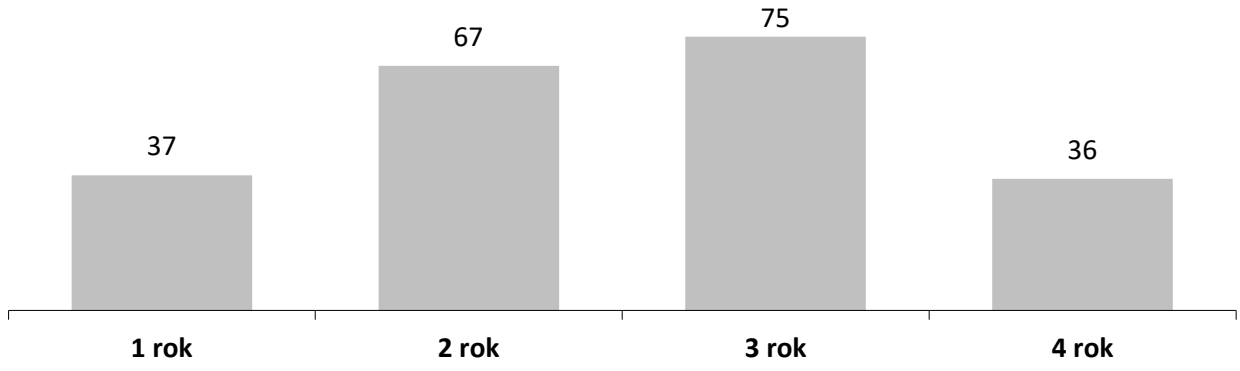
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 16 327 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 2262 kvm. Byggnadernas totalyta 18 589 kvm.

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

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 215 bostadsrätter, 10 lokaler, 125 garageplatser, 125 parkeringsplatser samt 12 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens kassalikviditet har ändrats från 104% till 55% (exklusive villkorsändrade lån 160% till 82%).

Föreningen uppvisar i år ett resultat om 1 677 tkr jämfört med 2024 års resultat 1 450 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 2 670 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 4 347 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 153 346 000 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från 2025-02-01 med 1,2%.

Underhållsplan
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som är under revidering. Under räkenskapsåret har löpande underhåll utförts om 1 737 tkr (2024, 1 831 tkr) samt planerat underhåll 0 tkr (2024, 1 043 tkr).

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2025	
Lekpark	2025	
Målning, Tvättstuga	2024	Klippgatan 31
Målning, Källargångar	2024	Väggar och golv
Takåtgärder	2023-2024	
Målning, trapphus	2023-2024	
Renovering, gavelfasad	2023	Klippgatan 30
Planering av väg baksidan	2022	Klippgatan 10-18, 20-30
Utbyggnad och inglasning balkonger	2021-2022	
Byte av trapphusbelysning	2021	
Byte av låssystem	2019-2020	
Byte av lägenhetsdörrar	2019-2022	Säkerhetsdörrar
Asfaltering kör- och gångvägar	2019-2020	
Målning fönster	2019	
Renovering centralgarage	2017-2018	
Renovering av två tvättstugor	2017	
Digitala anslagstavlor, taggsystem	2016	
Fasadrenovering	2015-2017	Klippgatan 10-30

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele 2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 215 st, varav en lägenhet ägs av föreningen.
Av dessa har 24 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 259 st, under året har 35 st utträden och 35 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 259 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	890	880	880	880	880
Årsavgifts andel i % av total intäkt	84,7	85,0	88,4	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 219	4 397	4 548	-	-
Lån/kvm totalyta	3 705	3 862	3 995	4 647	4 504
Räntekänslighet (%)	4,7	5,0	5,2	-	-
Sparande/kvm totalyta	230	291	242	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	236	257	232	-	-
Nettoomsättning (tkr)	17 159	16 904	16 245	16 161	15 950
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 604	1 450	287	2 939	2 790
Soliditet (%)	35	33	31	31	28
Kassalikviditet (%)	55	104	110	139	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	153	192	160	200	-

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 200	12 413 228	22 577 951	1 450 244	**37 594 623**
Disposition av föregående års resultat:			1 450 244	-1 450 244	**0**
Avsatt till yttre fond		676 000	-676 000		**0**
Uttag ur yttre fond		-1 042 971	1 042 971		**0**
Årets resultat				1 603 658	**1 603 658**
Belopp vid årets utgång	**1 153 200**	**12 046 257**	**24 395 166**	**1 603 658**	**39 198 281**

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 395 165
årets vinst	1 603 658
	25 998 823
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	676 000
uttag ur fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	25 322 823
	25 998 823

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 158 645	16 904 434
Summa rörelseintäkter		**17 158 645**	**16 904 434**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-9 808 512	-10 310 408
Övriga externa kostnader		-1 682 168	-1 020 135
Personalkostnader	4	-343 619	-329 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 669 687	-2 916 275
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		**-14 503 986**	**-14 576 315**
Rörelseresultat		**2 654 659**	**2 328 119**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 185	315 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 186	-1 193 775
Summa finansiella poster		**-1 051 001**	**-877 875**
Resultat efter finansiella poster		**1 603 658**	**1 450 244**
Resultat före skatt		**1 603 658**	**1 450 244**
Årets resultat		**1 603 658**	**1 450 244**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	101 928 390	101 316 995
Maskiner och inventarier	6	242 143	292 181
Pågående nyanläggningar	7	1 101 904	134 544
Summa materiella anläggningstillgångar		**103 272 437**	**101 743 720**
Summa anläggningstillgångar		**103 272 437**	**101 743 720**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 404	14 216
Övriga fordringar		294 291	188 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 156 368	1 049 930
Summa kortfristiga fordringar		**1 504 063**	**1 253 070**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 910 786	10 841 505
Summa kassa och bank		**7 910 786**	**10 841 505**
Summa omsättningstillgångar		**9 414 849**	**12 094 575**
SUMMA TILLGÅNGAR		**112 687 286**	**113 838 295**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 153 200	1 153 200
Fond för yttre underhåll		12 046 257	12 413 228
Summa bundet eget kapital		**13 199 457**	**13 566 428**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 395 165	22 577 951
Årets resultat		1 603 658	1 450 244
Summa fritt eget kapital		**25 998 823**	**24 028 195**
Summa eget kapital		**39 198 280**	**37 594 623**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	56 341 954	64 628 149
Summa långfristiga skulder		**56 341 954**	**64 628 149**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 536 195	7 163 544
Leverantörsskulder		1 685 536	1 654 614
Skatteskulder		31 915	50 354
Övriga skulder		687 728	763 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 205 678	1 983 614
Summa kortfristiga skulder		**17 147 052**	**11 615 523**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**112 687 286**	**113 838 295**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	**2025**	**2024**
Rörelseresultat	2 654 660	2 328 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 669 687	2 916 275
Erhållen ränta	124 950	282 051
Erlagd ränta	-1 240 702	-1 205 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**4 208 595**	**4 321 238**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-39 188	34 816
Förändring av kortfristiga fordringar	-164 571	-379 170
Förändring av leverantörsskulder	30 923	62 095
Förändring av kortfristiga skulder	145 471	-25 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 181 230**	**4 013 505**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 198 405	-1 285 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 198 405**	**-1 285 245**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 913 544	-2 463 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 913 544**	**-2 463 020**
Årets kassaflöde	**-2 930 719**	**265 240**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	10 841 505	10 576 265
Likvida medel vid årets slut	**7 910 786**	**10 841 505**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Komponent fördelning har gjorts om sen föregående räkenskapsår.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	55 år
Ventilation	25 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25år
Markanläggningar	10-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång-och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
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/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
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.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	14 526 109	14 365 802
Hyror lokaler	13 325	26 229
Hyror garage och parkeringsplatser	876 069	901 921
Hyror förråd	59 289	20 575
Medlemsel	413 811	394 305
Kollektivt bredband	320 988	320 871
Balkongtillägg	829 874	825 600
Övriga debiterade avgifter och övriga ersättningar	119 180	49 133
	17 158 645	**16 904 434**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	1 535 701	863 317
Löpande underhåll	1 751 483	1 831 081
Planerat underhåll	0	1 042 972
Elavgifter	952 691	1 043 613
Fjärrvärme	2 143 201	2 080 497
Vatten och avlopp	1 283 145	1 129 877
Sophantering	638 461	615 092
Snöröjning och sandning	143 749	290 432
Kabel-tv och bredband	388 196	455 817
Maskinpark	116 175	116 175
Förbrukningsmaterial	73 562	85 270
Fastighetsförsäkring	388 028	381 935
Fastighetsskatt	394 120	374 330
	9 808 512	**10 310 408**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått	**2025**	**2024**
Styrelsearvoden	271 675	263 600
Sociala avgifter	71 944	65 897
	343 619	**329 497**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 767 153	147 300 036
Inköp	3 231 046	1 082 381
Försäljningar/utrangeringar	0	-990 036
Omklassificering	0	374 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150 998 199**	**147 767 153**
Ingående avskrivningar	-46 450 159	-44 568 581
Försäljningar/Utrangeringar	0	990 036
Årets avskrivningar	-2 619 650	-2 871 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49 069 809**	**-46 450 159**
Utgående redovisat värde	**101 928 390**	**101 316 994**
Taxeringsvärden byggnader	121 346 000	97 388 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	26 000 000
	153 346 000	**123 388 000**
Bokfört värde byggnader	100 380 585	99 769 189
Bokfört värde mark	1 547 805	1 547 805
	101 928 390	**101 316 994**

Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	560 588	492 268
Inköp	0	68 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 588	560 588
Ingående avskrivningar	-268 408	-223 747
Årets avskrivningar	-50 037	-44 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 445	-268 408
Utgående redovisat värde	242 143	292 181

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar	134 544	374 772
Inköp	1 101 904	1 216 925
Omklassificeringar	-134 544	-1 457 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 101 904	134 544
Utgående redovisat värde	1 101 904	134 544

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,40	2027-06-23	4 725 000	4 900 000
Swedbank Hypotek AB	2,70	2026-06-28	4 250 000	4 350 000
Swedbank Hypotek AB	1,35	2028-10-25	32 664 000	33 248 000
Swedbank Hypotek AB	3,40	2027-06-23	950 000	1 150 000
Swedbank Hypotek AB	1,45	2029-06-20	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,30	2026-06-17	6 885 875	7 063 575
Swedbank Hypotek AB	3,85	2028-11-24	2 261 274	2 359 594
Stadshypotek	1,10	2025-12-30	0	1 235 524
Stadshypotek	2,81	2028-12-01	3 000 000	3 200 000
SEB	1,24	2027-02-28	9 142 000	9 285 000
			68 878 149	71 791 693
Kortfristig del av långfristig skuld			12 536 195	7 163 544
-varav amortering			*1 678 020*	*1 838 020*

Beräknad del som förfaller efter fem år från balansdagen är 60 488 049kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	83 608 626	83 608 626
	83 608 626	**83 608 626**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisning beslutades 2026-05-12

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nina Åkerstedt
Ordförande

Peter Gröndahl
Ledamot

Anders Edström
Ledamot

Thomas Fanberg
Ledamot

Lars Pettersson
Ledamot

Roberth Stormo
Ledamot

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

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Cecilia Frykberg
Intern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-480b-8906-b87981608e68
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

JAN ROBERTH STORMO
94edef34-4af0-4f19-94f0-20b2d6a1b49d - 2026-05-12 14:28:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 24731c47-7854-47cf-a584-a5a45ee0fc45 - SE

ROLF THOMAS FANBERG
eae16f2b-55f1-4a12-82a6-cb8c2ee87164 - 2026-05-12 14:31:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 58469444-939e-47d2-9dc6-bfdb707b434f - SE

PETER GRÖNDAHL
dafd93fb-1952-49d2-976e-69e8ddcd656f - 2026-05-12 14:39:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f4015787-a712-4f31-8b9f-7a751d7e7dad - SE

NINA CHRISTIN ÅKERSTEDT
7bcb133c-4522-431a-8274-a11dd45cefc8 - 2026-05-12 15:19:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 32b8b2a9-230d-469d-a637-381d5bc0528d - SE

Lars Åke Pettersson
b7841e29-7592-4edf-85d7-e3c9cca4bc84 - 2026-05-12 16:50:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bf9a83da-0954-4599-85f8-7ced18d3566f - SE

ANDERS EDSTRÖM
94e0cc8a-0b4d-44d9-8753-1e30a8c1dc97 - 2026-05-12 17:06:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 281e7fa9-a166-427e-baef-919a8220f133 - SE

ANNA CECILIA FRYKBERG
31570627-ea6c-4c21-a1e3-09dfc5d9dafc - 2026-05-18 11:42:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1cfe23c0-2ce3-4a46-b721-298798e81d26 - SE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Authority to sign · asemavaltuutus · ställningsfullmakt · autorisation til at signere · myndighed til at underskrive
representative · nimenkirjoitusoikeus · firmateckningsrätt · representant · repræsentant
Justerad · hoitaja/edunvalvoja · förvaltare · företrädare/vergje · fiheidsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertecknat
https://signvisma.net/sv/document-check/600ada77-9f5a-490b-8908-b879816d5e69

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side
Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
75127ce2-9a03-41aa-a255-02638798e431 - 2026-05-18 11:50:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2f2f095a-4909-418a-a29d-e6db92cba9d8 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

visma sign

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ortvikshöjden i Sundsvall
Org.nr. 789200-2994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ortvikshöjden i Sundsvall 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 10:49 via Accountec Byråportal.

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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 10:49 via Accountec Byråportal.

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 Bostadsrättsföreningen Ortvikshöjden i Sundsvall 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 10:49 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Cecilia Frykberg
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 10:49 via Accountec Byråportal.

accountec

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 Ortvikshöjden Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: e25da8362ed7fdc18e61f4a6b7d68dd2706c638b79c17ca566af8723097502a6
Skickad: 2026-05-12 kl 16:27

Signaturer

Digitalt signerad av: CECILIA FRYKBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-18 kl 10:40

Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-18 kl 10:49

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.
I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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