BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

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.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

789200-5443

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Vivstanäs, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-30.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-29.

Alexander Hellgren	Ordförande
Jessica Ivarsson	Ledamot
Ann Charlotte Amrén	Ledamot
Joakim Eriksson	Ledamot
Yvonne Grundström	Ledamot
René Poll	Suppleant

Ingen valberedning fanns under 2025.

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie extern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

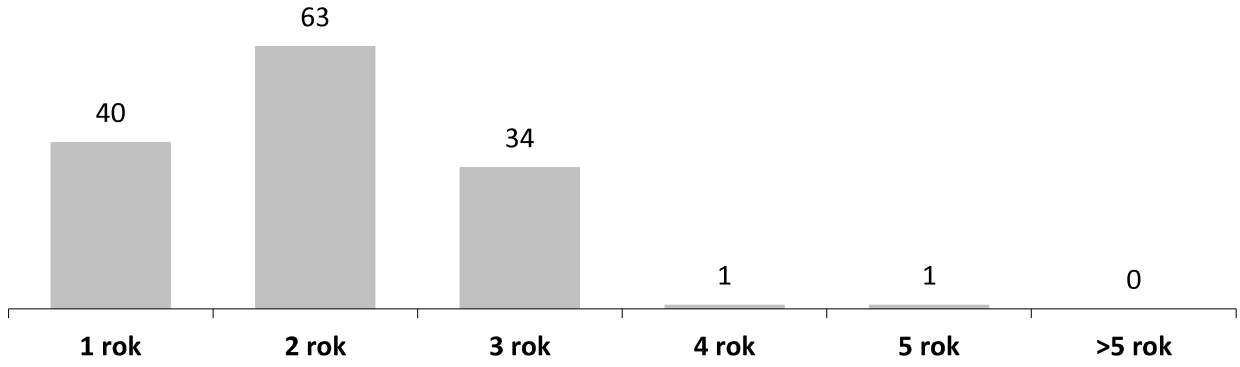
Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 32:1	1973	Timrå
Vivsta 32:2	1973	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1970-1973 och består av 4 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1973. Fastigheten är belägen på Mellangatan 10-38.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.
Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet
Vaktmästeri/kontor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men en sådan kommer att jobbas fram under 2026.Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årliga avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Relining av takbrunnar	2024	
Installation av laddboxar	2023	
Berlysning	2023	
Utemiljö	2023	Boulebana, pergola, soldäck, fasadarmatur
Utemiljö	2022	Uteplats, trappa
Bokningspaneler	2021	
Utemiljö	2021	Asfaltering, plantering, byte dagvatten- och avloppsbrunn
Energideklaration	2020	
Målning	2020	Golv och väggar
Undercentral	2020	Byte vvc pump
Parkeringsplatser	2020	
Traktor	2020	Inbyte av gammal traktor (2018)
Lek- och uteplats	2019	
Belysning	2019	
Cirkulationspumpar värme	2019	
Torkskåp	2019	
Tvättmaskin	2019	
Tvättmaskin	2018	
Utemiljö	2017	Planteringar mm
Relining	2015-2016	Från anslutningspunkt
Torktumlare	2015	
Utomhusbelysning	2015	Byte av armaturer
Elektroniska dörröppnare	2014	
Frånluftsfläktar, tak	2013-2014	
Åkgräsklippare	2013	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2012	Mellangatan 12, fd tandläkarmottagning
Takrenovering	2011	Mellangatan 32-38
Reglerutrustning fjärrvärme	2011	Webbaserad reglering
Torktumlare	2011	
Asfaltering	2010	Mellangatan 26-30
Lägenhetsdörrar	2009	Säkerhetsdörrar
Låssystem	2009	Elektroniskt skalskydd, porttelefon
Takrenovering	2009	Nytt papptak
Ombyggnad lokal till lägenhet	2007	Mellangatan 24
Fönsterbyten	2005	
Garage/förråd	2001	
Balkonger	1996	Inglasning
Badrumsrenovering	1993	Stambyte

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Parkeringar	Aimo park

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 15 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st, under året har 10 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 165 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 439	6 465	6 133	6 085	6 127
Resultat efter finansiella poster	-376	-1 112	-683	-542	-427
Soliditet (%)	-0,7	3,4	12,1	14,9	17,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	694	665	656	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	808	833	1 050	1 240	1 290
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	812	838	1 055	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	21	-60	113	-	-
Räntekänslighet (%)	1,2	1,2	1,6	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	265	249	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,4	90,2	93,1	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 478	439 130	2 249 710	-2 314 814	-1 130 630	**312 874**
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		**0**
Uttag ur yttre fond			-1 107 694	1 107 694		**0**
Årets resultat					-375 973	**-375 973**
Belopp vid årets utgång	**1 069 478**	**439 130**	**1 553 016**	**-2 748 750**	**-375 973**	**-63 099**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med

ansamlad förlust	-2 748 750
årets förlust	-375 973
	-3 124 723

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	156 873
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 281 596
	-3 124 723

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 439 477	6 465 406
Övriga rörelseintäkter		184 688	10 834
Summa rörelseintäkter		**6 624 165**	**6 476 240**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 199 067	-5 011 991
Övriga externa kostnader		-272 786	-243 816
Personalkostnader	4	-1 697 243	-1 482 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 957	-609 675
Summa rörelsekostnader		**-6 723 053**	**-7 348 154**
Rörelseresultat		**-98 888**	**-871 914**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 638	29 927
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-282 723	-288 643
Summa finansiella poster		**-277 085**	**-258 716**
Resultat efter finansiella poster		**-375 973**	**-1 130 630**
Resultat före skatt		**-375 973**	**-1 130 630**
Årets resultat		**-375 973**	**-1 130 630**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 458 145	6 964 481
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	181 133	141 534
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 639 278**	**7 106 015**
Summa anläggningstillgångar		**6 639 278**	**7 106 015**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		82 125	96 995
Övriga fordringar		289 505	505 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 575	225 530
Summa kortfristiga fordringar		**631 205**	**827 749**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		**309**	**309**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 432 441	1 252 072
Summa kassa och bank		**1 432 441**	**1 252 072**
Summa omsättningstillgångar		**2 040 014**	**2 080 130**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 703 233**	**9 186 145**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter		439 130	439 130
Fond för yttre underhåll		1 553 016	2 249 710
Summa bundet eget kapital		**3 061 624**	**3 758 318**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 748 750	-2 314 814
Årets resultat		-375 973	-1 130 630
Summa fritt eget kapital		**-3 124 723**	**-3 445 444**
Summa eget kapital		**-63 099**	**312 874**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 604 009	7 001 374
Summa långfristiga skulder		**2 604 009**	**7 001 374**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	4 397 365	222 652
Leverantörsskulder		426 561	423 538
Övriga skulder		301 186	286 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 037 211	939 605
Summa kortfristiga skulder		**6 162 323**	**1 871 897**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 703 233**	**9 186 145**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	**2025**	**2024**
Rörelseresultat	-98 957	-871 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	553 957	609 675
Erhållen ränta	5 638	29 927
Erlagd ränta	-286 916	-290 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**173 791**	**-523 077**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	14 870	-28 967
Förändring av kortfristiga fordringar	178 297	303 570
Förändring av leverantörsskulder	-20 918	41 542
Förändring av kortfristiga skulder	144 201	94 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**490 241**	**-112 111**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-87 220	-83 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-87 220**	**-83 357**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-222 652	-1 874 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-222 652**	**-1 874 176**
Årets kassaflöde	**180 369**	**-2 069 644**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 252 072	3 321 716
Likvida medel vid årets slut	**1 432 441**	**1 252 072**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

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.

Anläggningstillgångar
Byggnadens anskaffningsvärde skrivs linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10-30 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Sparande/kvm totalyta
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 985 477	5 987 575
Medlemsel	256 928	277 954
Hyror parkeringar	147 457	148 797
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 006	24 994
Övriga debiterade avgifter	18 609	26 086
	6 439 477	**6 465 406**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader	36 064	15 991
Reparationer	821 368	568 838
Planerat underhåll		1 107 694
OVK	1 416	150 000
Elavgifter	389 650	473 084
Uppvärmningskostnader	1 561 144	1 483 357
Vatten och avlopp	490 109	340 360
Renhållning	146 875	116 713
Snöröjning/sandning	60 111	105 265
Kabel-TV	149 788	149 056
Bredband	158 460	172 850
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	50 085	49 533
Försäkringspremier	151 450	149 949
Fastighetsavgift	157 510	129 300
Reparationer Maskiner	25 037	0
	4 199 067	**5 011 990**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2025-12-31	2024-12-31
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	**2**
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	41 849	53 800
Löner	950 618	740 961
Moms på fastighetsskötsel	348 116	327 677
Sociala kostnader	307 888	298 809
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	38 589	40 479
Särskild löneskatt på pensionskostnader	10 183	20 946
	1 697 243	**1 482 672**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 732 551	28 732 551
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 732 551**	**28 732 551**
Ingående avskrivningar	-21 768 070	-21 226 369
Årets avskrivningar	-506 336	-541 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 774 406**	**-21 768 070**
Ingående anskaffningsvärden mark	1 474 300	1 474 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**1 474 300**	**1 474 300**
Utgående redovisat värde	**6 458 145**	**6 964 481**
Taxeringsvärden byggnader	42 037 000	35 042 000
Taxeringsvärden mark	10 254 000	7 848 000
	52 291 000	**42 890 000**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 748 381	1 665 024
Inköp	87 220	83 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 835 601**	**1 748 381**
Ingående avskrivningar	-1 606 848	-1 538 874
Årets avskrivningar	-47 621	-67 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 654 469**	**-1 606 848**
Utgående redovisat värde	**181 132**	**141 533**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,88	2028-10-30	1 551 009	1 601 009
Stadshypotek AB	4,14	2026-04-30	1 489 390	1 507 442
Stadshypotek AB	4,69	2026-09-30	2 796 975	2 890 575
SEB	3,43	2028-12-28	1 164 000	1 225 000
			7 001 374	**7 224 026**
Kortfristig del av långfristig skuld			4 397 365	222 652
Varav amortering			222 652	222 652

Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 5 888 114 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
	19 569 000	**19 569 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisning beslutades 2026-02-23

Timrå, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexander Hellgren
Ordförande

Yvonne Grundström
Ledamot

Jessica Ivarsson
Sekreterare

Ann Charlotte Amrén
Ledamot

Joakim Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

GÖRAN ALEXANDER HELLGREN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf vivstanäs
844d0a19-a711-468d-bdba-098a767b9e89 - 2026-04-23 14:05:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7273963e-14b8-4fa2-b048-48128ddbf9a3 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

YVONNE GRUNDSTRÖM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Vivstanäs
8e09d3a6-f312-497a-a8bd-24e39a3bb50e - 2026-04-23 20:33:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ebf3dbcf-7211-40a8-a528-a976c125b80c - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA JESSICA IVARSSON
18a13623-3c67-4766-8759-91b2680e9591 - 2026-04-27 13:24:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 183cd463-5304-41e5-bd41-7d0b8ba0bb9d - SE

KARIN ANN-CHARLOTTE AMRÉN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Vivstanäs Brf
5dd62a7c-4c72-403a-8909-a451cc46dd23 - 2026-04-27 21:40:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a64e1fbd-9712-49f6-8626-f3882f3d05c7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOAKIM ERIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf vivsta
fd777cb7-dca6-4be8-8238-1e3405461445 - 2026-04-29 10:47:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - da367734-6552-4655-b682-92a56b923b7f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KARL NIKLAS NYBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB
83f7f963-abbc-4f93-8166-674d25b48e23 - 2026-04-29 11:12:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9555c2ab-312f-4997-9e32-c710ce9b214b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/de495404-94c5-4284-bf69-13996ca70c7d

visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivstanäs, org.nr 789200-5443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

Penneo dokumentnyckel: 0LV6I-QQXPM-UEMFE-H14FX-RZKDU-2JTLP

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0LV6I-QQXPM-UEMFE-H14FX-RZKDU-2JTLP

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: ffd7f042c37fec[…]58cd73a8c8ef8
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-29 08:13:33 UTC

Penneo dokumentnyckel: 0LV6I-QQXPM-UEMFE-H14FX-RZKDU-2JTLP

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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.

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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