

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅHAJEN
789200-0931

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

Styrelsen för Brf Blåhagen, med säte i Sundsvall, 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 lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1963-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-30 och nuvarande stadgar beslutades på föreningsstämma 2018-10-30 och registrerades hos Bolagsverket 2019-02-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-10:

Peter Tamleht	Ordförande
Therese Engström	Ledamot
Stefan Paulsson	Ledamot
Anders Wilhelmsson	Ledamot
Mats Öhgren	Ledamot

Barbro Edlund	Suppleant
Lena Johansson	Suppleant

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Marie Selin	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 10	1965	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1965. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 32-36, Bergsgatan 29-33 samt Thulegatan 26-32.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 478 kvadratmeter, varav 8 961 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 517 kvadratmeter hyreslokalyta. I föreningen finns 16 st carports, 71 st parkeringsplatser med 14 laddstolpar.

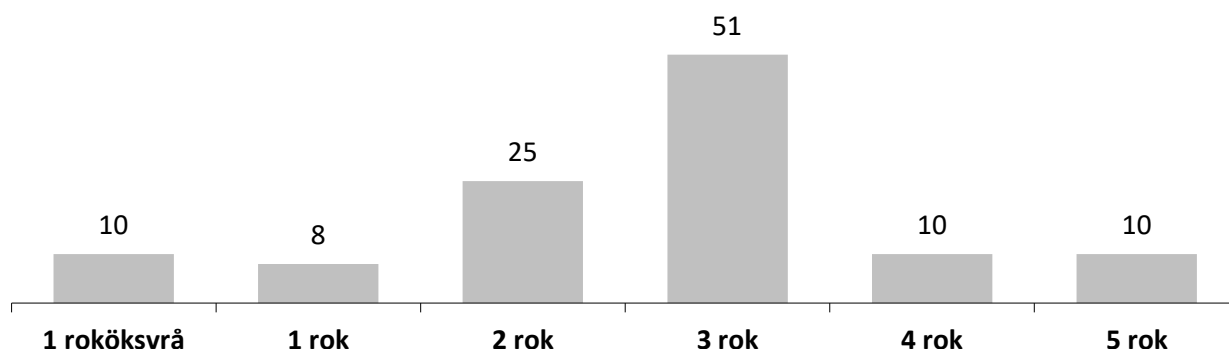
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt, omfattande 8 961 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler

Föreningen upplåter fem lokaler med hyresrätt samt en lokal med bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som man årligen uppdaterar och som sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Hissar	2025-	Pågående
Inglasning av balkonger	2022-2023	
Laddstoplar för hybrid/elbil	2021	
Kristallisering av golv i trapphus	2020	
Värmepumpar och ny kulvert	2020	
Omläggning av yttertak	2020	
Renovering av hissar	2018/2019	
Åtgärder värmesystem	2018/2019	
Byte belysning i trapphus	2018/2019	
OVK-besiktning, energideklaration	2017/2018	
Våningsregister, bokningssystem	2017/2018	
-till tvättstugor		
Vattensäkring av diskbänkar	2015/2016	
Ombyggnad undercentral	2015/2016	
Injustering av värme	2015/2016	
Stamrenovering i 3, 5 och 5:or	2015/2016	
Ventilation i tvättstuga & lokaler	2013/2014/2015	
Installation, ventilation kryppgrund	2012/2013	
Renovering av golv i trapphus	2012/2013	
Byte lägenhetsdörrar	2011/2012	
Ny trapphusbelysning	2011/2012	
Kollektivt bredband och tv	2011	
Ombyggnad av ventilation	2009	
Gemensam elmätning	2006	
Byggt gårdshus	2006	
Badrumsrenovering, stambyte	1996	
Byte fönster	1991	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Castor Plus AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Arkaden Konsult AB
Hissar	Schindler
Brandskydd	Sundsvalls Södra Sotningsdistrikt AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 114 st. Av dessa har 11 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st, under året har 12 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 163 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	662	624	568	562
Årsavgifts andel i % av total intäkt	78,3	77,0	80,0	85,7	86,3
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 926	3 805	3 859	2 754	1 629
Lån/kvm totalyta	3 712	3 598	3 649	2 604	1 540
Genomsnittsränta (%)	2,9	4,0	3,6	-	-
Räntekänslighet (%)	5,8	5,7	6,1	4,8	2,9
Sparande/kvm totalyta	160	22	67	108	143
Energikostnad/kvm totalyta	213	217	219	165	162
Nettoomsättning (tkr)	7 797	7 568	7 008	5 944	5 847
Resultat efter finansiella poster (tkr)	387	-517	-8 455	- 580	452
Soliditet (%)	36,4	36,7	37,1	5,9	12,1
Kassalikviditet	9,4	163,6	181,8	218,5	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	132,8	133,5	129,2	-	-

Avgiftshöjning 250401 med 3%

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	883 035	28 055 000	313 000	-8 031 715	-517 496	20 701 824
Disposition av föregående års resultat:				-517 496	517 496	0
Avsatt yttre fond			313 000	-313 000		0
Årets resultat					387 454	387 454
Belopp vid årets utgång	883 035	28 055 000	626 000	-8 862 211	387 454	21 089 278

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 862 212
årets vinst	387 454
	-8 474 758

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	340 875
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-424 080
i ny räkning överföres	-8 391 553
	-8 474 758

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 797 369	7 567 993
Övriga rörelseintäkter		0	141 286
Summa rörelseintäkter		7 797 369	7 709 279
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 075 076	-5 343 222
Övriga externa kostnader		-465 094	-497 233
Personalkostnader	4	-167 206	-149 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 112	-870 050
Summa rörelsekostnader		-6 410 488	-6 859 752
Rörelseresultat		1 386 881	849 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 020	8 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 447	-1 375 579
Summa finansiella poster		-999 427	-1 367 024
Resultat efter finansiella poster		387 454	-517 497
Resultat före skatt		387 454	-517 497
Årets resultat		387 454	-517 497

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 172 706	53 747 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	50 514	66 534
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	1 739 886	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 963 106	53 813 676
Summa anläggningstillgångar		54 963 106	53 813 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 439	58 966
Övriga fordringar		32 726	30 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318 108	304 691
Summa kortfristiga fordringar		360 273	394 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 566 297	2 143 821
Summa kassa och bank		2 566 297	2 143 821
Summa omsättningstillgångar		2 926 570	2 538 466
SUMMA TILLGÅNGAR		57 889 676	56 352 142

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	883 035	883 035
Uppskrivningsfond	28 055 000	28 055 000
Fond för yttre underhåll	626 000	313 000
Summa bundet eget kapital	29 564 035	29 251 035
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 862 212	-8 031 715
Årets resultat	387 454	-517 497
Summa fritt eget kapital	-8 474 758	-8 549 212
Summa eget kapital	21 089 277	20 701 822
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	5 533 000	7 236 152
Summa långfristiga skulder	5 533 000	7 236 152
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 647 552	26 863 000
Leverantörsskulder	397 243	455 698
Skatteskulder	27 254	20 082
Övriga skulder	13 559	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 181 791	1 075 388
Summa kortfristiga skulder	31 267 399	28 414 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 889 676	56 352 142

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 386 881	849 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	703 112	870 050
Erhållen ränta	3 020	8 555
Erlagd ränta	-1 036 403	-1 222 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 056 610	506 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	49 527	-45 869
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 155	-40 203
Förändring av leverantörsskulder	-58 456	-222 955
Förändring av kortfristiga skulder	161 091	156 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 193 617	353 800
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 852 541	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 852 541	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	1 618 900	0
Amortering av lån	-537 500	-482 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 081 400	-482 500
Årets kassaflöde	422 476	-128 700
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 143 821	2 352 627
Likvida medel vid årets slut	2 566 297	2 223 927

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

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	60 år
Ventilation	25 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25år
Markanläggningar	5-30 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 skall 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 vid årets slut som uppgår till 1 094 381 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

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.

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 097 433	5 934 089
Hyror, lokaler och förråd	359 838	345 612
Hyror, garage och parkeringsplatser	141 600	176 816
Debiterade elavgifter	495 249	423 869
Balkongtillägg	633 468	633 449
Övriga debiterade avgifter	69 781	54 158
	7 797 369	7 567 994

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	667 865	751 629
Planerat underhåll	424 080	0
Löpande underhåll	651 316	934 733
Elavgifter	881 465	834 882
Fjärrvärme	594 520	708 651
Vattenavgifter- och avloppsavgifter	546 799	515 134
Sophantering	461 196	411 948
Snöröjning/sandning	262 856	476 662
Kabel-TV	228 269	253 102
Bredband	3 738	66 141
Förbrukningsmaterial	10 226	32 120
Fastighetsförsäkringar	119 960	146 433
Fastighetsskatt/kommunal avgift	222 784	210 690
	5 075 076	5 343 222

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	134 100	138 600
Sociala kostnader	33 106	10 647
	167 206	149 247

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 107 656	71 107 656
Inköp	112 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 220 311	71 107 656
Ingående avskrivningar	-17 360 514	-16 504 034
Årets avskrivningar	-687 092	-856 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 047 606	-17 360 514
Utgående redovisat värde	53 172 705	53 747 142
Taxeringsvärden byggnader	84 695 000	75 557 000
Taxeringsvärden mark	28 930 000	28 930 000
	113 625 000	104 487 000
Bokfört värde byggnader	24 242 705	24 817 142
Bokfört värde mark	28 930 000	28 930 000
	53 172 705	53 747 142

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 104	0
Inköp	0	80 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 104	80 104
Ingående avskrivningar	-13 570	0
Årets avskrivningar	-16 020	-13 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 590	-13 570
Utgående redovisat värde	50 514	66 534

Not 7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	1 739 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 739 886	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 739 886	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,69	2026-02-19	12 205 000	12 372 500
Nordea	2,59	2026-04-27	8 367 500	8 367 500
Nordea	2,60	2027-06-16	5 753 000	5 973 000
Nordea	2,86	2026-10-21	7 236 152	7 386 152
Nordea	2,52	2026-08-31	1 618 900	0
			35 180 552	34 099 152
Kortfristig del av långfristig skuld			29 647 552	26 863 000
-varav amortering			550 000	500 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 32 430 552kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 418 900	35 418 900
	35 418 900	35 418 900

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsår

Avgiftshöjning 260401 med 3%

Årsredovisning beslutades 2026-03-31

Dag som framgår enligt digital signatur

Peter Tamleht
Ordförande

Therese Engström
Ledamot

Stefan Paulsson
Ledamot

Anders Wilhelmsson
Ledamot

Mats Öhgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Joanna Ulin, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende