

Årsredovisning

Brf Vivsta

2025



Kallelse till föreningsstämma med Brf Vivsta

Datum och tid: Tisdagen den 12 maj kl. 18.00

Lokal: Café Alisa

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter samt revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Motioner och propositioner
19. Avslutning

Årsredovisning

Brf Vivsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033 som inte uppdaterats.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 8% 1 april 2026.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Timrå.

Föreningen är ett s.k.. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulla K Olsson	Ordförande
Lars Åke Gustavsson	Ledamot
Elisabet Söderberg	Ledamot
Niklas Bergström	Ledamot
Örjan Söderström	Ledamot
Elisabet Sjöberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Vestman

Ordinarie Extern

Contrado AB

Valberedning

Gert Olsson

Sammankallande

Berit Nyberg

Lisbeth Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 31:2	1961	Timrå

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

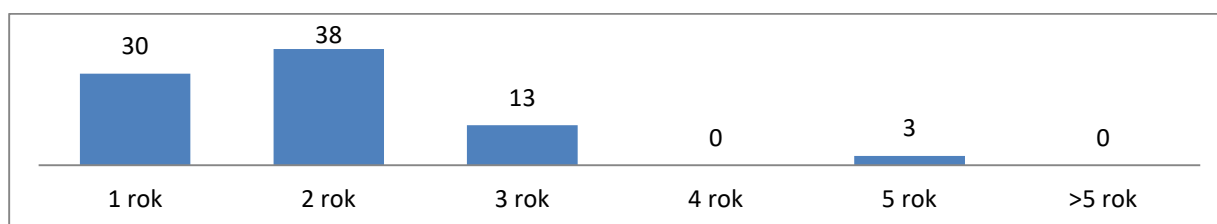
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963. Tomten innehas via äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 329 m², varav 4 659 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 84 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Verksamhet i lokalerna****Yta**

Norbergs Optik AB

179 kvm

Alva X SWE

281 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av uteplatsen	2025	
Renovering av pannrum	2025	
Laddbox för elbilar	2025	
Moloker för avfallshantering	2024	SanSac
Nya porttelefoner	2024	Certego
Nya garageportar	2023	EAB
Nya entrédörrar	2023	EAB
OVK	2023-2024	Bravida
Värmepanna/fjärrvärmväxel	2023	Bravida
Byte av ventilationsfläktar	2023	Bravida
Värmeåtervinningsystem	2023-2024	Bravida
Byte ballofixer kök	2022	KG's Rör
Gym	2021	Gamla mangelrummet på Köpmangatan 25 B
Ny uteplats	2021	
Uppgradering av bredband/TV	2020	ComHem
Skärmtak vid ingångarna	2019	
Spolning av avloppsledningar	2019	
Asfaltering av gårdsplanen	2019	
Renovering av Fasad	2018-2019	
Ny takbeklädnad	2016	
Isolering av arkaden	2015	
Byte av plåttak och stuprännor	2014	Baksidan Köpmangatan 27 A
Byte av fönsterkassetter	2014-2015	Bullerdämpande åtgärder Skogsvägen A-C
Fasad affärslokal 25 A	2012	Byte fasad och fönster
Målning garageportar & sopluckor	2012	
SBA	2011	
Fasad affärslokal 27 A	2010	Byte fasad och fönster
Totalrenovering av affärslokal 27 A	2009	
Byte till säkerhetsdörrar	2008	Daloc
Gemensam el	2007	
Byte av radiatorventiler	2006	
Porttelefoner	2005	
Målning trapphus	2005	
Nya balkonger	2002	
Kodlås	2001	
Rörstambyte	1997-1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av uteplatsen	2025	Trädgårdsplattor, betongkrukor
Laddbox för elbilar	2025	
Renovering av pannrummet	2025	

Övrig information

Hemsida <http://brfvivsta.bostadsratterna.se>

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV Silver Flex/Bredband 250	Tele2 (ingår i avgiften)
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Grönare Städ & Service AB	Trappstädning/gårdsskötsel
Åkerlunds	Snöskottning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utemiljö : nya permanenta blomkrukor i cement, räcke vid uteplatsen, räcke 25a, målning trappor
 Reparation av entrén, plattor
 Garage: nödvändiga underhållsarbeten, brandsyn
 Laddstolpar
 Ny porttelefoni
 Ovk
 Avfallshantering, moloker, återvinningsrummet
 Nytt avtal med GSS städning och utemiljö
 Akuta fönsterbyten
 Asfaltering p-platser
 Stor röjning av slänten mot E4 och häcken nedanför uteplatsen
 Två nya motorvärmplatser Skogsvägen
 Byte av gammal belysning i trapphusen
 Vattenskada inkommande vatten MSVA (de stod för kostnaden)
 Rensning av rökkanalerna
 Avtal :Ny hyresgäst lokalen 27a (Café Alisa)
 Ny vattenavläsare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
 Medlemslokaler: 1 st
 Överlåtelser under året: 7 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100
 Tillkommande medlemmar: 7
 Avgående medlemmar: 7
 Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna höjas med 8% 1 april och 1 juli 370 kr/månaden för bredband/TV.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	654	620	611	611
Årsavgifternas andel i % av intäkterna	84	83	80		
Hyror/m ² hyresrättsyta	122	122	122	131	122
Lån/ m ² bostadsrättsyta	1 778	1 853	1 933	1 166	1 213
Lån/ m ² totalyta	1 614	1 682	1 755		
Elkostnad/m ² totalyta	65	80	61	59	48
Värmekostnad/m ² totalyta	106	115	140	123	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	67	58	56	59
Energikostnad/m ² totalyta	231	262	259		
Räntekänslighet	3	3	3		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	59	43	18	19
Soliditet (%)	-4	9	15	34	39
Sparande/m ² totalyta	-16	67	44		
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 364 366	-694	-1 528	-833	-29
Nettoomsättning (tkr)	3 958	3 762	3 624	3 437	3 457

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 659 m² bostäder och 670 m² lokaler (varav 179 kvm bostadsrättslokal).

	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	283 500	0	0	283 500
Fond för yttre underhåll	6 362 593	665 500	-362 639	6 059 732
S:a bundet eget kapital	6 646 093	665 500	-362 639	6 343 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 634 831	-665 500	-330 984	-4 638 346
Årets resultat	-1 364 366	-1 364 366	693 623	-1 527 977
S:a fritt eget kapital	-6 999 197	-2 029 866	362 639	-6 166 323
S:a eget kapital	-353 104	-1 364 366	0	176 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 364 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 969 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-665 500</u>
summa balanserat resultat	-6 999 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>591 526</u>
att i ny räkning överförs	-6 407 671

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 957 808	3 761 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90	30 847
Summa rörelseintäkter		3 957 898	3 792 846

RÖRELSENSKOSTNADER

Driftskostnader	Not 4	-3 792 551	-3 097 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 896	-153 188
Personalkostnader	Not 6	-364 502	-234 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 805	-685 400
Summa rörelsekostnader		-5 019 753	-4 170 537

RÖRELSERESULTAT

-1 061 855 **-377 691**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		27	124
Räntekostnader		-302 538	-316 057
Summa finansiella poster		-302 511	-315 933

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 364 366 **-693 623**

SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER

-5 322 264 **-4 486 470**

ÅRETS RESULTAT

-1 364 366 **-693 623**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 465 502	9 091 029
Maskiner	Not 9	0	11 787
Inventarier	Not 10	13 712	25 656
Summa materiella anläggningstillgångar		8 479 214	9 128 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 482 714	9 131 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	5 849	1 942
Summa kortfristiga fordringar		5 849	1 942
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar		3 189	3 189
		3 189	3 189
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		563 326	1 517 597
Summa kassa och bank		563 326	1 517 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 365	1 522 728
SUMMA TILLGÅNGAR		9 055 080	10 654 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		283 500	283 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 362 593	6 059 732
Summa bundet eget kapital		6 646 093	6 343 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 634 831	-4 638 346
Årets resultat		-1 364 366	-693 623
Summa fritt eget kapital		-6 999 197	-5 331 970
SUMMA EGET KAPITAL		-353 104	1 011 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15, 16	8 244 449	8 573 214
Summa långfristiga skulder		8 244 449	8 573 214
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 15, 16	355 672	391 548
Leverantörsskulder		490 759	263 618
Skatteskulder		48 765	47 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	268 539	367 321
Summa kortfristiga skulder		1 163 755	1 070 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 055 080	10 654 700

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 025	2 024
Rörelseresultat efter avskrivningar	-1 061 856	-377 691
Finansiella intäkter	27	124
Finansiella utgifter	-302 538	-316 057
Kortfristiga skulder	129 387	203 122
Kortfristiga fordringar	-3 907	12 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 238 886	-478 332
 INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avskrivningar	687 805	685 400
Anläggningstillgångar	-38 548	-547 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	649 257	138 102
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Långfristiga skulder/amortering	-364 641	-389 192
Nya lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364 641	-389 192
 ÅRETS KASSAFLÖDE	-954 271	-729 421
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG	1 517 597	2 247 018
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	563 326	1 517 597

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Uteplats	30 år	30 år
Maskiner & inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
	Årsavgifter (Tv & bredband ingår)	3 229 488	3 075 648
	Årsavgifter - lokaler (Tv & bredband ingår)	93 264	88 824
	Hyror lokaler	52 500	60 000
	Hyror parkering	108 824	111 335
	Hyror garage	44 400	43 200
	Elintäkter	285 126	216 774
	Balkongtillägg	134 640	134 640
	Avgift andrahandsuthyrning	9 160	22 920
	Vidarefakturerade kostnader	400	8 635
	Öresutjämning	5	22
		3 957 808	3 761 999
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
	Försäkringsersättning	0	29 657
	Övriga intäkter	90	1 190
		90	30 847
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2025	2024
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 519	34 277
	Fastighetsskötsel beställning	5 875	33 574
	Fastighetsskötsel gård	69 495	0
	Snöröjning/sandning	87 123	103 312
	Städning entreprenad	165 346	106 804
	OVK	0	28 337
	Bevakning	0	0
	Gemensamma utrymmen	7 089	0
	Gård	7 535	2 351
	Serviceavtal	30 821	13 128
	Brandskydd	4 228	0
	Fordon	275	0
	Förbrukningsmaterial	16 495	9 055
		399 800	330 837
	Reparationer		
	Fastighetsförbättring	171 778	0
	Brf lägenheter	0	7 014
	Lokaler	132 598	0
	Tvättstuga	25 224	30 080
	Entré/trapphus	21 625	0
	Lås	43 160	16 504
	VVS	3 271	48 594
	Elinstallationer	49 621	24 381

Ventilation	105 308	1 624
Fönster	6 331	0
Mark/gård/utemiljö	12 290	0
Garage/parkering	0	1 000
TV/bredband/porttelefon	0	1 250
Vattenskada	212 741	127 473
	783 947	257 919
Periodiskt underhåll		
Byggnad	107 063	75 474
Mark/gård/utemiljö	320 290	115 170
Elinstallationer	65 970	0
VVS	37 500	0
Fönster	60 703	171 995
	591 526	362 639
Taxebundna kostnader	2025	2 024
El	346 396	428 364
Fjärrvärme	563 546	611 833
Vatten	321 648	355 391
Sophämtning	137 890	133 439
	1 369 480	1 529 027
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	234 787	223 606
Kabel-TV/bredband	315 200	310 921
	549 987	534 527
Fastighetsskatt/avgift	97 810	82 280
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 792 551	3 097 230
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Medlemsinformation	0	2 684
Tele- och datakommunikation	12 908	14 113
Revisionsarvode extern	15 625	14 688
Föreningskostnader	2 200	3 226
Styrelseomkostnader	3 133	3 031
Fritids- och trivselkostnader	5 825	3 583
Förvaltningsarvode	99 000	97 824
Administration	8 140	6 629
Korttidsinventarier	21 367	0
Bostadsrätterna	6 670	7 410
	174 869	153 188

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2025	2024
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Styrelse	116 200	116 200
	Löner	191 230	83 700
	Kostnadsersättningar	873	168
	Sociala kostnader	56 199	34 651
		364 502	234 719
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2025	2024
	Byggnad	95 462	95 462
	Förbättringar	568 612	555 634
	Maskiner	11 787	22 360
	Inventarier	11 944	11 944
		687 805	685 400
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 745 525	20 198 227
	Pågående ombyggnad	0	0
	Nyanskaffningar	38 548	547 298
	Utgående anskaffningsvärde	20 784 073	20 745 525
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 654 496	-11 003 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 074	-651 096
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 318 570	-11 654 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 465 502	9 091 029
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 000	194 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 937 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 004 000	5 493 000
		29 941 000	24 293 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 800 000	22 950 000
	Lokaler	1 141 000	1 343 000
		29 941 000	24 293 000

Not 9	MASKINER	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 160	177 160
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 160	177 160
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-165 373	-143 013
	Årets avskrivning enligt plan	-11 787	-22 360
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-177 160	-165 373
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	11 787
Not 10	INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	376 381	376 381
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	376 381	376 381
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-350 725	-338 781
	Årets avskrivning enligt plan	-11 944	-11 944
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-362 669	-350 725
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 712	25 656
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER	2025-12-31	2024-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	121	1 942
	Övriga fordringar	5 728	0
		5 849	1 942

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025	2024
	Bokfört värde	Bokfört värde
	2025-12-31	2024-12-31
Totalfonden Länsförsäkringar	3 189	3 189
	3 189	3 189

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	6 059 732	6 683 608
Reservering enligt stadgar	665 500	665 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-362 639	-1 289 376
	6 362 593	6 059 732

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag	2025-12-31
Handelsbanken	727 512	776 012	2030-12-30	3,72%
Handelsbanken	174 926	196 130	2029-01-30	3,78%
Handelsbanken	1 848 877	1 934 090	2027-01-30	3,20%
Handelsbanken	2 205 056	2 264 780	2027-10-30	4,19%
Swedbank	1 812 500	1 887 500	2026-06-17	4,45%
Swedbank	1 831 250	1 906 250	2026-01-28	2,86%
	8 600 121	8 964 762		
<u>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</u>	<u>-355 672</u>	<u>-391 548</u>		
	8 244 449	8 573 214		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 821 761 kr

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 203 500	10 203 500

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
	Ränta	21 696	26 115
	Avgifter och hyror	235 313	336 403
	Styrelseomkostnader	0	2 461
	Skötsel utemiljö	1 650	0
	Förvaltningsarvode	8 250	0
	Trivselkostnader	1 630	2 342
		268 539	367 321

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reparation ventilation Café Alisa
 Servitut Skogsvägen 8 mot Mariedal
 Kontroll vattenledningar
 Byte av två felande fönster.

Styrelsens underskrifter

Timrå det datum som framgår av den digitala signeringen.

Ulla K Olsson
Ledamot

Lars Åke Gustavsson
Ledamot

Elisabet Söderberg
Ledamot

Örjan Söderström
Ledamot

Niklas Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen.

Contrado AB

Erik Vestman
 Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivsta

Org.nr 789200-1152

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vivsta för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2026-05-06

Erik Vestman
Vald revisor

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Lägenhetsnummer



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

BRF VIVSTA

Protokoll från valberedningens möte 2026-02-16

På tur att avgå i styrelsen är:

Ordinarie ledamöterna: Lars-Åke Gustavsson, Elisabeth Söderberg och Ulla Kaisanlahti Olsson

Suppleant: Elisabeth Sjöberg

Valberedningens förslag:

Omval av ordinarie ledamöter (två år): Lars-Åke Gustavsson, Elisabeth Söderberg och Ulla Kaisanlahti Olsson

Niclas Bergström har ett år kvar som ordinarie ledamot i styrelsen

Omval av suppleant (ett år): Elisabeth Sjöberg

Nyval av ordinarie ledamot (två år): Berit Nyberg

Valberedning:



Gert Olsson



Lisbeth Pettersson



Berit Nyberg



Ekonomisk förvaltare: Ulrica Lindkvist info@altorpet.com 070-256 37 93