

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö
769609-0674

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och permanentboende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-15. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2005-02-09 (Bostadsrättsföreningen Nässjö Fritid i Nässjö Kommun) och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-15. Aktuell underhållsplan finns inte.

Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Semaforen 2 i Nässjö kommun, som bebyggdes 1954.

Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i en samfällighet.

På fastigheten finns 1 st 4-våningsbyggnad och 5 garagebyggnader med 5 garage i varje.

Den totala bostadsytan är 2867 kvm, total yta exklusive föreningslokal är 2737 kvm. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	4 st
6 rum och kök	2 st
8 rum och kök	1 st
Lokal, 130 kvm	1 st

Lägenhetsöverlåtelse

En överlåtelse har skett under räkenskapsåret (tre st föregående år).

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	42 st
Tillkommande medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	2 st
Antal medlemmar vid årets utgång	42 st

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma som hölls den 7 juni 2025, haft följande sammansättning:

Jan Erik Henriksson	Ledamot/ordförande
Jimmy Andersson	Ledamot
Mimoza Gjuta	Ledamot
Jasmina Terzic	Ledamot
Tore Evanger	Ledamot
Ann Charlotte Lundström	Suppleant

Föreningsstämman valde Leif Göransson, Högländets Revisionsbyrå AB, till revisor.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsen har haft 4 st protokollförda möten under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 901	1 900	1 913	1 776
Resultat efter finansiella poster	9	11	-56	-102
Balansomslutning	9 859	9 950	10 106	10 383
Soliditet (%)	45	45	44	44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	694	698	646
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 761	1 821	1 881	1 940
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 845	1 907	1 970	2 033
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	98	74	58
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	259	262	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	95	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 457 000	175 775	828 342	11 190	4 472 307
Disposition av föregående års resultat		57 735	-46 545	-11 190	0
Årets resultat				9 443	9 443
Belopp vid årets utgång	3 457 000	233 510	781 797	9 443	4 481 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	781 797
årets vinst	9 443
	791 240
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	67 695
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	723 545
	791 240

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

Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Månadsavgifter	2	1 900 684	1 899 617
Övriga rörelseintäkter		7 665	2 767
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 908 349	1 902 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 270 703	-1 353 268
Övriga externa kostnader		-101 293	-81 407
Personalkostnader	3	-87 631	-63 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 855	-257 605
Summa rörelsekostnader		-1 714 482	-1 755 748
Rörelseresultat		193 867	146 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 436	-135 460
Summa finansiella poster		-184 424	-135 446
Resultat efter finansiella poster		9 443	11 190
Resultat före skatt		9 443	11 190
Årets resultat		9 443	11 190

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	9 263 315	9 518 170
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 263 315	9 518 170

Summa anläggningstillgångar		9 263 315	9 518 170
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 406	36 206
Övriga fordringar		81	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 218	8 231
Summa kortfristiga fordringar		73 705	44 444

Kassa och bank

Kassa och bank	6	522 088	387 168
Summa kassa och bank		522 088	387 168
Summa omsättningstillgångar		595 793	431 612

SUMMA TILLGÅNGAR		9 859 108	9 949 782
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 457 000

3 457 000

Fond för yttre underhåll

233 510

175 775

Summa bundet eget kapital

3 690 510

3 632 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

781 797

828 342

Årets resultat

9 443

11 190

Summa fritt eget kapital

791 240

839 532

Summa eget kapital

4 481 750

4 472 307

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

4 630 261

1 743 500

Summa långfristiga skulder

4 630 261

1 743 500

Kortfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

419 260

3 477 281

Förskott från kunder

26 560

14 263

Leverantörsskulder

142 195

95 440

Skatteskulder

4 878

7 448

Övriga skulder

1 591

1 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

152 613

137 951

Summa kortfristiga skulder

747 097

3 733 975

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 859 108

9 949 782

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 443	11 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 855	257 605
Betald skatt		-5 444	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		258 854	268 831
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-200	-36 206
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 987	262
Förändring av leverantörsskulder		46 755	1 366
Förändring av kortfristiga skulder		29 758	2 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		306 180	236 699
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-171 260	-171 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-171 260	-171 260
Årets kassaflöde		134 920	65 439
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		387 168	321 729
Likvida medel vid årets slut		522 088	387 168

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, samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i Bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/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. Detta nyckeltal visar hur många procent som årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Månadsavgifter	1 900 684	1 899 617
Övriga intäkter	7 665	2 767
	1 908 349	1 902 384

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 958 661	12 958 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 958 661	12 958 661
Ingående avskrivningar	-3 440 491	-3 185 636
Årets avskrivningar	-254 855	-254 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 695 346	-3 440 491
Utgående redovisat värde	9 263 315	9 518 170
Taxeringsvärden byggnader	17 084 000	14 343 000
Taxeringsvärden mark	5 481 000	4 902 000
	22 565 000	19 245 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 750	13 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 750	13 750
Ingående avskrivningar	-13 750	-11 000
Årets avskrivningar	0	-2 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 750	-13 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

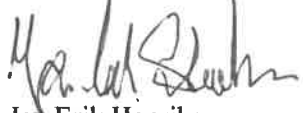
Not 7 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 630 261	1 743 500
	4 630 261	1 743 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	419 260	3 477 281
	419 260	3 477 281

Not 8 Ställda säkerheter

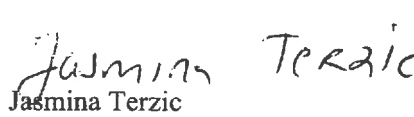
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 482 000	6 482 000
	6 482 000	6 482 000

Årsredovisningen beslutades den 15 maj 2026


Jan Erik Henriksson
20260602


Jimmy Andersson
20260602


Mimosa Gjuta
2026 06 02


Jasmina Terzic
2026 06 02


Ann Charlotte Lundström
(suppelant för Tore Evanger)
20260602

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-04


Leif Göransson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö

Org.nr 769609-0674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vetlanda den 4 juni 2026



Leif Göransson
Auktoriserad revisor