# Årsredovisning

för

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREJA I DEGERFORS

716453-0995

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREJA I DEGERFORS 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

***Allmänt om verksamheten***
Bostadsrättsföreningen anses vara ett privatbostadsföretag och innehar marken med äganderätt. Föreningen har 18 lägenheter, två tvårummare, två fyrarummare och 14 trerumslägenheter.

En lägenhet har bytt ägare under året.

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.

***Ekonomisk förvaltning***
Styrelsen har under året själva skött den löpande redovisningen. Sex styrelsemöten har hållits under år 2025. Vid dessa har styrelsen gått igenom den ekonomiska ställningen. Medlemmarna har fått information via protokoll.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Ulla Lindgren har under året biträtt den nya kassören, Lena Danielsson, med bokföring och skatteärenden.

En större avbetalning har skett på ett av föreningens lån, 400 000 plus 100 000 som den årliga amorteringen är.

***Fastighetsförvaltning***
Föreningen har skött det fastighetsunderhåll som varit möjligt att utföra själva.

Fastighetsunderhåll har påbörjats på södra gavlarna på 9, 11,13, arbetet kommer att fortsätta under 2026. Offert är inhämtat.

Föreningen tillämpar självförvaltning när det gäller mark och grönytor. För gräsklippning, trimning osv och vinterrenhållning har jourlistor upprättats. Gemensamma arbetsdagar har anordnats, då städning, rensning och ansning av träd och buskar har varit några av arbetsuppgifterna. Även visst fastighetsunderhåll har kunnat utföras dessa dagar. De som önskat delta i självförvaltningen har fått nedsättning av månadsavgiften i förhållande till de arbetsuppgifter de önskat delta i. Vi har fortsatt att satsa på förbättringar av de egna grönytorna samt grönytorna längs älven, som föreningen via nyttjanderättsavtal med Degerfors kommun, har rätt att förfoga över. Självförvaltningen innebär att föreningens kostnader blir lägre än om vi skulle anlita entreprenör. Tyvärr är det nu allt färre som kan delta i snöröjningen.

***Övrigt***

och 13 för bryggan nedanför hus 11.

Byte av sju garageportsmotorer har skett

Vi kommer att bilda arbetsgrupper med olika arbetsuppgifter under 2026

Utomhusbelysning vid hus 7 har förbättrats.

Inköp av åkgräsklippare har skett.

Inköp av batteristartare har skett.

En handbok avs. firmor vi anlitar har framtagits.

Telefonlista avs. anhörigkontakter har framtagits.

Alla båtplatser har varit uthyrda.

Möjlighet att följa fotboll i tvättstugan har getts.

Vi har anordnat medlemsmöten, planeringsträffar och arbetsdagar. Vi har haft samlingar utomhus för att öka gemenskapen och samarbetet i föreningen. Hus 7 har bjudit in till två sociala träffar.

Ny redovisningsförordning kommer att införas 2026 som bl.a. innehåller krav på underhållsplan och planering av framtida investeringar.

Bostadsrättsföreningar kommer att få krav på ökad energieffektivisering.

Styrelsen:

Leif Andersson, ordförande

Jan Lilja, vice ordförande tom 31/8

Lena Danielsson, kassör

Ulla Lindgren, adjungerad kassör

Kristina Sandberg, sekreterare

Jonas Thorell, ledamot

Tomas Busk ledamot from 1/9

Suppleanter: Tomas Busk, Annika Norlin, Ulrika Axelsson

Föreningen har sitt säte i Degerfors.

| **Flerårsöversikt** (tkr) | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 088 | 978 | 1 011 | 1 005 |
| Resultat efter finansiella poster | 90 | -4 | 98 | 62 |
| Soliditet (%) | 44 | 41 | 41 | 39 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 807 | 726 | 750 | 746 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 134 | 3 505 | 3 579 | 3 691 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 270 | 195 | 271 | 244 |
| Räntekänslighet (%) | 4 | 5 | 5 | 5 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 80 | 82 | 85 | 83 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 530 000 | 535 236 | 2 322 488 | -3 915 | **3 383 809** |
| Ökning av insatskapital | | 38 519 | -38 519 | | **0** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -3 915 | 3 915 | **0** |
| Årets resultat | | | | 89 735 | **89 735** |
| **Belopp vid årets utgång** | **530 000** | **573 755** | **2 280 054** | **89 735** | **3 473 544** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 2 280 055 |
| årets vinst | 89 735 |
| | **2 369 790** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 369 790 |
| | **2 369 790** |

### Föreningens ekonomiska ställning

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

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Nettoomsättning** | | | |
| Månadsavgifter | 3 | 1 088 256 | 978 123 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **1 088 256** | **978 123** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Löpande reparationer och underhåll | | -183 459 | -181 608 |
| Driftskostnader | | -260 417 | -235 009 |
| Administrationsomkostnader | | -122 908 | -117 384 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -273 677 | -266 605 |
| Övriga kostnader | | -24 282 | -29 691 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-864 743** | **-830 297** |
| **Rörelseresultat** | | **223 513** | **147 826** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 495 | 45 104 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -159 273 | -196 845 |
| **Summa finansiella poster** | | **-133 778** | **-151 741** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **89 735** | **-3 915** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **89 735** | **-3 915** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **89 735** | **-3 915** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 6 248 671 | 6 510 476 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 54 088 | 30 600 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **6 302 759** | **6 541 076** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 302 759** | **6 541 076** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 6 820 | 6 628 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **6 820** | **6 628** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 1 500 376 | 1 685 492 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 500 376** | **1 685 492** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 507 196** | **1 692 120** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **7 809 955** | **8 233 196** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 530 000 | 530 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 573 755 | 535 236 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 103 755** | **1 065 236** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 2 280 055 | 2 322 488 |
| Årets resultat | | 89 735 | -3 915 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 369 790** | **2 318 573** |
| **Summa eget kapital** | | **3 473 545** | **3 383 809** |
| **Långfristiga skulder** | 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 4 125 000 | 4 625 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 125 000** | **4 625 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 100 000 | 100 000 |
| Skatteskulder | | 645 | 633 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 110 765 | 123 754 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **211 410** | **224 387** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **7 809 955** | **8 233 196** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 89 735 | -3 915 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 273 677 | 266 605 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **363 412** | **262 690** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -192 | -789 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -12 976 | -5 126 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **350 244** | **256 775** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -35 360 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-35 360** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -500 000 | -100 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-500 000** | **-100 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **-185 116** | **156 775** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 685 492 | 1 528 717 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **1 500 376** | **1 685 492** |

# 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
Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier | 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.

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.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 13 155 000 | 13 155 000 |
| | **13 155 000** | **13 155 000** |

## Not 3 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | -1 088 257 | -978 124 |
| | **-1 088 257** | **-978 124** |

I föreningens årsavgifter ingår garage, vatten samt abonnemang för tv.

## Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 13 701 171 | 13 701 171 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **13 701 171** | **13 701 171** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -7 190 695 | -6 928 890 |
| Årets avskrivningar | -261 805 | -261 805 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-7 452 500** | **-7 190 695** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **6 248 671** | **6 510 476** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 4 561 000 | 4 642 000 |
| Taxeringsvärden mark | 1 011 000 | 926 000 |
| | **5 572 000** | **5 568 000** |

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 96 000 | 96 000 |
| Inköp | 35 360 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **131 360** | **96 000** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -65 400 | -60 600 |
| Årets avskrivningar | -11 872 | -4 800 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-77 272** | **-65 400** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **54 088** | **30 600** |

## Not 6 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som ska betalas senare än 5 år efter bokslutsdatum | 3 725 000 | 4 275 000 |
| | **3 725 000** | **4 275 000** |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SHB 1 - 583822 | 4,37 | 2027-03-30 | 675 000 | 775 000 |
| SHB 2 - 801860 | 3,73 | 2028-06-01 | 1 600 000 | 2 000 000 |
| SHB 3 - 528029 | 3,76 | 2027-07-30 | 1 950 000 | 1 950 000 |
| avgår kortfristig del av lån 583822 | | | -100 000 | -100 000 |
| | | | **4 125 000** | **4 625 000** |

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 21 233 | 36 980 |
| Övriga upplupna kostnader | 5 251 | 4 108 |
| Förutbetalda intäkter | 84 281 | 82 665 |
| | **110 765** | **123 753** |

## Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult Madelene Björk Ståhl, Ludvig & Co AB.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREJA I DEGERFORS
Org.nr 716453-0995

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026

Degerfors

Leif Andersson
Ordförande / Ledamot
2026-03-26

Jan Lilja
Ledamot
2026-03-26

Lena Danielsson
Kassör / Ledamot
2026-03-26

Kristina Sandberg
Sekreterare / Ledamot
2026-03-26

Jonas Thorell
Ledamot
2026-03-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26

Per Westerlund
Revisor