

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö

769609-0674

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Inga överlåtelse har skett under räkenskapsåret (6 st föregående år).

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	42st
Tillkommande medlemmar	0 st
Avgående medlemmar	0 st
Antal medlemmar vid årets utgång	42 st

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma som hölls den 27 maj 2023, haft följande sammansättning:

Jan Erik Henriksson	Ledamot
Jimmy Andersson	Ledamot
Ann-Charlotte Lundström	Ledamot
Susanne Sandberg	Ledamot
Jasmina Terzic	Ledamot
Randi Ås	Ledamot
Mimoza Gjuta	Suppleant

Revisor har Roger Karlsson, Pelaren Ekonomi AB varit.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda möten under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 913	1 776	1 729	1 719
Resultat efter finansiella poster	-56	-102	-19	28
Balansomslutning	10 106	10 383	10 494	10 684
Soliditet (%)	44	44	44	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	698	646	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 881	1 940	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 970	2 033	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	74	58	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	232	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	98	0	0

Förlusten beror på ökade elkostnader och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 457 000	60 305	1 101 509	-101 830	4 516 984
Disposition av föregående års resultat		57 735	-159 565	101 830	0
Årets resultat				-55 867	-55 867
Belopp vid årets utgång	3 457 000	118 040	941 944	-55 867	4 461 117

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	941 944
årets förlust	-55 867
	886 077
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	57 735
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	828 342
	886 077

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Månadsavgifter		1 912 673	1 776 367
Övriga rörelseintäkter		98 873	21 206
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 011 546	1 797 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 476 125	-1 417 071
Övriga externa kostnader		-148 503	-84 733
Personalkostnader	2	-63 468	-28 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 605	-259 697
Summa rörelsekostnader		-1 945 701	-1 789 641
Rörelseresultat		65 845	7 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 042	-109 770
Summa finansiella poster		-121 712	-109 762
Resultat efter finansiella poster		-55 867	-101 830
Resultat före skatt		-55 867	-101 830
Årets resultat		-55 867	-101 830

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	9 773 025	10 027 880
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 750	5 500
Summa materiella anläggningstillgångar		9 775 775	10 033 380

Summa anläggningstillgångar

9 775 775 10 033 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 295
Övriga fordringar		206	4 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 493	8 024
Summa kortfristiga fordringar		8 699	17 530

Kassa och bank

Kassa och bank		321 729	331 941
Summa kassa och bank		321 729	331 941
Summa omsättningstillgångar		330 428	349 471

SUMMA TILLGÅNGAR

10 106 203 10 382 852

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 457 000	3 457 000
Fond för yttre underhåll		118 040	60 305
Summa bundet eget kapital		3 575 040	3 517 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		941 944	1 101 509
Årets resultat		-55 867	-101 830
Summa fritt eget kapital		886 077	999 679
Summa eget kapital		4 461 117	4 516 984
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 683 281	5 392 041
Summa långfristiga skulder		3 683 281	5 392 041
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 708 760	171 260
Förskott från kunder		963	0
Leverantörsskulder		94 074	117 394
Skatteskulder		6 176	3 726
Övriga skulder		1 595	6 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 237	175 323
Summa kortfristiga skulder		1 961 805	473 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 106 203	10 382 852

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-55 867	-101 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	257 605	259 697
Betald skatt	4 005	-15 415

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

205 743 142 452

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 295	3 594
Förändring av kortfristiga fordringar	-469	-8 024
Förändring av leverantörsskulder	-23 320	102 177
Förändring av kortfristiga skulder	-26 202	71 233

Kassaflöde från den löpande verksamheten

161 047 311 432

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-171 260	-171 260
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-171 260 -171 260

Årets kassaflöde

-10 213 140 172

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	331 941	191 770
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

321 728 331 942

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
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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 958 661	12 958 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 958 661	12 958 661
Ingående avskrivningar	-2 930 781	-2 673 834
Årets avskrivningar	-254 855	-256 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 185 636	-2 930 781
Utgående redovisat värde	9 773 025	10 027 880
Taxeringsvärden byggnader	14 343 000	14 343 000
Taxeringsvärden mark	4 902 000	4 902 000
	19 245 000	19 245 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 750	13 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 750	13 750
Ingående avskrivningar	-8 250	-5 500
Årets avskrivningar	-2 750	-2 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 000	-8 250
Utgående redovisat värde	2 750	5 500

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	4 707 001
	0	4 707 001

Not 6 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000

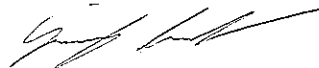
Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 482 000	6 482 000
	6 482 000	6 482 000

Nässjö den 2 maj 2024



Jan Erik Henriksson



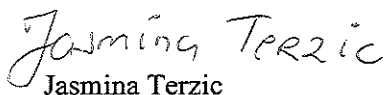
Jimmy Andersson



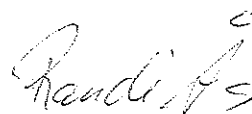
Ann Charlotte Lundström



Susanne Sandberg



Jasmina Terzic



Randi Ås

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2024



Roger Karlsson
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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö 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 lämpligt, 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

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. Risken 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, förfälskning, 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 räkenskapsåret 2023 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 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 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

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:

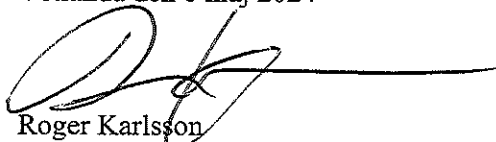
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 prövar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Vetlanda den 6 maj 2024



Roger Karlsson
Revisor