Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Freja nr 2, Jönköping

726000-2899

Räkenskapsåret

2025

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Freja nr 2, Jönköping 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 Freja nr 2, Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1957-09-12.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Freja 7 som uppfördes 1958. Fastigheten består av 30 lägenheter och en lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Östra Storgatan 95, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m²
6	1	26
6	2	60
18	3	74-86

Total bostadsyta uppgår till 1 944 m² och total lokalyta är 50 m².

Till byggnaden hör även 23 stycken parkeringsplatser varav 10 med el. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastighetens tekniska status
I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Förvaltning
Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Tidsbrist AB.

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

30 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-03-26:

Leif Pettersson	Ordförande
Jörgen Larsson	Ledamot
Niklas Koch	Ledamot
Per Skarrie	Ledamot
Jakob Dahlberg	Ledamot
Frida Molin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Veronica Önnerlöv	Föreningsvald revisor
Helena Syrén	Suppleant

Valberedning

Lisa Tengqvist	Sammankallande
Britt Karlsson	

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 052	1 000	966	855
Resultat efter finansiella poster	-643	146	-235	99
Soliditet (%)	neg	4,09	neg	7,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	492	465	447	409
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,61	90,04	89,51	93,30
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 447	1 051	1 051	1 051
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 484	1 078	1 078	1 078
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	4,31	3,95	1,91
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	101	73	65
Räntekänslighet (%)	3,01	2,32	2,41	2,64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	158	137	136
Driftkostnad (kr/kvm)	294	289	277	283

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

April: Ny tvättmaskin i tvättstugan. Bygge av utekök med gemensam grill till uteplatsen
September - Oktober: Relining av avlopp och stammar i huset.
December: Ommålning av torkrum samt installation av en fläkt.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad samt höga underhållskostnader av engångskaraktär och påverkar därmed inte föreningens långsiktiga förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	467 000	-550 595	-1 064 034	145 912	**-1 001 717**
Disposition av föregående års resultat:			145 912	-145 912	**0**
Årets resultat				-642 908	**-642 908**
Belopp vid årets utgång	**467 000**	**-550 595**	**-918 122**	**-642 908**	**-1 644 625**

Avsättning till yttre fond ska göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-918 122
årets förlust	-642 908
	-1 561 030

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-550 595
i ny räkning överföres	-1 160 435
	-1 561 030

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

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 052 232	999 836
Övriga intäkter	3	30 332	6 607
		1 082 564	**1 006 443**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 482 044	-655 005
Administrationskostnader	5	-96 742	-58 500
Löner och ersättningar	6	-31 789	-21 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 105	-36 074
		-1 653 680	**-770 737**
Rörelseresultat		**-571 116**	**235 706**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 055	10 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 847	-100 722
		-71 792	**-89 794**
Resultat efter finansiella poster		**-642 908**	**145 912**
Årets resultat		**-642 908**	**145 912**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 682 329	1 717 600
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 835	15 669
		1 690 164	**1 733 269**
Summa anläggningstillgångar		**1 690 164**	**1 733 269**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 044	14 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 850	86 010
		102 894	**100 849**
Kassa och bank		801 073	599 795
Summa omsättningstillgångar		**903 967**	**700 644**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 594 131**	**2 433 913**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		467 000	467 000
Fond för yttre underhåll		550 595	550 595
		1 017 595	**1 017 595**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-918 122	-1 064 034
Årets resultat		-642 908	145 912
		-1 561 030	**-918 122**
Summa eget kapital		**-543 435**	**99 473**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 100 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 100 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 890 775	0
Leverantörsskulder		100 631	92 119
Aktuella skatteskulder		6 522	4 755
Övriga skulder		13 719	9 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	125 919	127 678
Summa kortfristiga skulder		**3 137 566**	**234 440**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 594 131**	**2 433 913**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-642 908	145 912
Justeringar för avskrivningar		43 105	36 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-599 803**	**181 986**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 046	-20 097
Förändring av leverantörsskulder		8 512	6 622
Förändring av kortfristiga skulder		3 840	-20 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-589 497**	**147 895**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		800 000	0
Amortering av lån		-9 225	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**790 775**	**0**
Årets kassaflöde		**201 278**	**147 895**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		599 795	451 900
Likvida medel vid årets slut		**801 073**	**599 795**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	**År**
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	40
Balkonger	25
Tak	30
Fönster	40
Ventilation	20
Styr och övervakning	25
Inventarier,verktyg och installationer	10

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster
Föreningens resultat.

Soliditet (%)
Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Föreningens 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.

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)
Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	959 232	906 156
Hyresintäkter lokaler	46 800	40 200
Intäkter parkeringsplatser	46 200	48 000
	1 052 232	**994 356**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och basutbud för TV och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	8 820	1 433
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Återbäring Länsförsäkringar	7 827	3 220
Andrahandsavgfit	8 981	3 377
Övriga intäkter	0	2 338
	30 332	**12 087**

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	36 410	31 950
Värme	199 732	193 917
Vatten	102 430	89 398
Renhållning	31 545	33 233
Försäkring	63 055	60 007
Kabel-TV och bredband	76 052	76 121
Fastighetsskötsel	42 498	80 099
Övriga fastighetskostnader	35 551	11 715
	587 273	**576 440**
Reparationer och underhåll	841 821	28 435
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	52 950	50 130
	1 482 044	**655 005**

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	46 932	45 060
Bankkostnader	18 854	2 085
Övriga administrationskostnader	30 956	11 355
	96 742	**58 500**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	24 100	16 100
Bilersättning	1 200	0
Arbetsgivaravgifter	6 489	5 058
	31 789	**21 158**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 000 000**	**2 000 000**
Ingående avskrivningar	-282 400	-254 160
Årets avskrivningar	-35 271	-28 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-317 671**	**-282 400**
Utgående redovisat värde	**1 682 329**	**1 717 600**
Taxeringsvärden byggnader	23 776 000	17 923 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	12 400 000
	35 176 000	**30 323 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 171	39 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 171**	**39 171**
Ingående avskrivningar	-23 502	-15 668
Årets avskrivningar	-7 834	-7 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 336**	**-23 502**
Utgående redovisat värde	**7 835**	**15 669**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek		rörligt	0	2 100 000
Stadshypotek	2,82	2026-09-30	793 400	0
Stadshypotek	2,83	2026-09-30	2 097 375	0
			2 890 775	**2 100 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			2 890 775	2 100 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 36 900 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	665
Upplupna drifts- och förvaltningkostnader	38 205	40 398
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	87 715	86 615
	125 920	**127 678**

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Freja 7	2 900 000	2 200 000
	2 900 000	**2 200 000**

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-23

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Leif Pettersson
Ordförande

Jörgen Larsson

Niklas Koch

Jakob Dahlberg

Per Skarrie

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Veronica Önnerlöv
Revisor

S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.03.2026 17:16

SENT BY OWNER:
Marcus Roos · 24.02.2026 08:39

DOCUMENT ID:
SJeb3rCcdbl

ENVELOPE ID:
S1b3rA5dbl-SJeb3rCcdbl

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025, Brf Freja nr 2.pdf
15 pages

SHA-512:
08839bb5da5c37d45aad8721419fba4f521041e832ea08c10d8bcfe04176be0c399e09bcc705501ae67f3b9dfd21a4957562b92989e00211a21fe3e34d6cb5bb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Jakob Johan Dahlberg**	**Signed**	**24.02.2026 09:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/08/15)**
dahlbergjakob@gmail.com	Authenticated	24.02.2026 08:40	Low	IP: 136.163.208.228
2. **Jörgen Patrik Larsson**	**Signed**	**24.02.2026 14:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/06/11)**
jorgen.larsson@beijerbygg.se	Authenticated	24.02.2026 14:32	Low	IP: 195.67.98.94
3. **LEIF ANDERS PETTERSSON**	**Signed**	**26.02.2026 10:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1958/10/22)**
leffeap@gmail.com	Authenticated	26.02.2026 10:57	Low	IP: 213.244.247.217
4. **Niclas Joakim Koch**	**Signed**	**27.02.2026 13:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/06/06)**
niklas.koch79@outlook.com	Authenticated	27.02.2026 13:11	Low	IP: 94.191.153.11
5. **PER SKARRIE**	**Signed**	**11.03.2026 09:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1963/11/01)**
skarrie@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 09:40	Low	IP: 130.117.201.144
6. **MARIE VERONICA ÖNNERLÖV**	**Signed**	**12.03.2026 17:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/06/21)**
veronicaonnerlov@hotmail.com	Authenticated	12.03.2026 17:15	Low	IP: 62.20.145.154

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse för Brf Freja 2, 2025

Undertecknad revisor, av föreningen utsedd att granska räkenskaper och förvaltning får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnat upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Jag har inte funnit någon anledning till kritik.

Jag tillstryker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag föreslår föreningsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Jönköping 12/3 2026

Veronica Önnerlöv