

# BRF FREYA NÄSSJÖ

Org.nr. 769609-0674

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2020

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Freya Nässjö får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen omfattar

- 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 4 RESULTATRÄKNINGAR
- 5 BALANSRÄKNINGAR
- 6 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- 8 UNDERSKRIFTER

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för **BRF FREYA NÄSSJÖ** får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Bostadsrättsförening som mot ersättning upplåter lägenheter med nyttjanderätt för fritidsboende och fastboende i fastigheten Semaforen 2 i Nässjö kommun. Fastighetens adress är Sturegatan 38 A, B, C, D. Bostadsrättsföreningen startade sin verksamhet 2005-04-01.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 6 juni 2020 bestått av:

Ordinarie	Jan-Erik Henriksson ordf. Susanne Sandberg Johan Mettevoll Jimmy Andersson Ann-Charlotte Lundström Randi Ås
-----------	--

Suppleanter	Anette Skånesaga
-------------	------------------

### Revisorer

Ordinarie	Nils-Olov Boström, NoBo Revision AB, Karlstad
-----------	---

Suppleant	Erik Nilsson
-----------	--------------

Valberedning	Vakant
--------------	--------

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, bebyggdes 1954.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 2.867 kvm

### Lägenhetsöverlåtelse

Tre överlåtelse har skett under perioden

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under perioden haft fem styrelsemöten förutom ordinarie föreningsstämma. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av John Andersson Förvaltning i Karlstad. Den yttre fastighetsskötseln har ombesörjts av Transab AB och Vatten o Värme-service i Nässjö.

## Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar i Jönköping.

## Investeringar under året

Investeringar i fastigheten har under året uppgått till 1.263.531 kr. Detta gäller dels installation av ny värmepumpsanläggning för ca 1,1 mkr. samt stambyten på vattenledningar. Denna investering har tillförts byggnadens värde och skrivs av med 2% per år.

## Reparationer och driftskostnader under året

Under året har kostnader för reparationer och underhåll uppgått till 145.517 kr. Värmekostnaden beräknas att sjunka betydligt under 2021 när bergvärmesystemet är i full drift. Kostnaden för sophantering har ökat beroende på hämtning av glas, plast, tidningar, metall m.m.

## Årsavgifter

Föreningen höjde sina avgifter med 100 kr/lägenhet per månad från 1 april 2020.

## Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplacering, anges planerig fondavsättning och ianspråkstagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Balanserat resultat	1 101 725
Årets resultat före fondförändring	27 746
Fondavsättning enligt stadgarna	-49 662
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	25 000
<b>Summa överskott till stämmans förfogande</b>	<b>1 104 809</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

i ny räkning överföres **1 104 809**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>		<b>1 718 697</b>	<b>1 671 295</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Rep/Underhållskostnader	1	-145 517	-169 101
Driftskostnader	2	-1 073 696	-1 186 182
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-113 262	-92 297
Avskrivningar	4	-254 127	-236 615
Summa kostnader		<u>-1 586 602</u>	<u>-1 684 195</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>132 095</b>	<b>-12 900</b>
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	5	-104 349	-110 189
		<u>-104 349</u>	<u>-110 189</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 746</b>	<b>-123 089</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 746</b>	<b>-123 089</b>
Skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>27 746</b>	<b>-123 089</b>
<b><i>Tillägg till resultaträkningen</i></b>			
<i>Avsättning till föreningens underhållsfond</i>		-49 662	-49 662
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>		25 000	170 000
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>-24 662</u>	<u>120 338</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>3 084</b>	<b>-2 751</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	10 543 874	9 526 754
Inventarier	7	25 899	19 865
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 569 773</b>	<b>9 546 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		27 087	3 578
Skattefordringar		5 516	5 516
Kassa och bank		81 358	1 076 255
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>113 961</b>	<b>1 085 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 683 734</b>	<b>10 631 968</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Andelskapital		3 457 000	3 457 000
Avsättning yttre rep.fond		75 643	50 981
		<b>3 532 643</b>	<b>3 507 981</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 101 725	1 224 814
Årets resultat		3 084	-123 089
		<b>1 104 809</b>	<b>1 101 725</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 637 452</b>	<b>4 609 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån Handelsbanken	9	5 734 561	5 609 769
		<b>5 734 561</b>	<b>5 609 769</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 388	113 727
Kortfr. del av långfr skuld		171 260	163 312
Skatteskulder		25 069	14 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 004	120 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>311 721</b>	<b>412 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 683 734</b>	<b>10 631 968</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		6 482 000	6 482 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

NOTER	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>1 Reparationer o underhåll</b>		
VVS-reparationer	38 737	0
Tvättutrustning	20 996	0
Övriga reparationer	85 784	169 101
	<u>145 517</u>	<u>169 101</u>
<b>2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	118 398	100 731
Vicevärdsarvode	36 746	35 249
Städning	37 500	37 500
Snöröjning	0	5 819
Elkostnad	112 859	39 550
Värmekostnad	308 759	399 896
Vatten	189 917	334 336
Sophämtning	73 937	39 663
Bredband	58 785	58 750
Kabel-TV	53 104	51 239
Fastighetsförsäkringar	32 538	33 124
Fastighetsskatt (tax.värde x 0.3%)	51 153	50 325
	<u>1 073 696</u>	<u>1 186 182</u>
<b>3 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Personalkostnader, bilersättning	1 235	922
Revisionsarvoden	10 000	9 500
Bankkostnader	3 583	2 619
Administration, kontor, porto, övrigt	22 934	17 560
Lokalkostnader, skåp, möbler och div. verktyg	21 906	8 935
Förvaltningsarvode	53 604	52 761
	<u>113 262</u>	<u>92 297</u>
<b>4 Avskrivningar</b>		
Byggnad, motsvarande 2% på byggnadsvärde	242 219	227 457
Byggnadsinventarier, 10% på anskaffningsvärde	4 192	4 192
Inventarier 20%	7 716	4 966
	<u>254 127</u>	<u>236 615</u>
<b>5 Räntekostnader</b>		
Ränta på lån Handelsbanken	104 349	110 189
	<u>104 349</u>	<u>110 189</u>

	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>		
<b>6 Byggnader och mark</b>				
Anskaffningsvärde byggnader	11 479 214	11 266 525		
Årets anskaffning/avyttring	1 263 531	212 689		
Byggnadsinventarier	41 916	41 916		
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-2 379 155	-2 136 936		
Akkumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-35 632	-31 440		
Mark	174 000	174 000		
Utgående planenligt restvärde	<u>10 543 874</u>	<u>9 526 754</u>		
Taxeringsvärden byggnader	12 347 000	12 347 000		
Taxeringsvärden mark	4 207 000	4 207 000		
<b>Totalt</b>	<u>16 554 000</u>	<u>16 554 000</u>		
<b>7 Maskiner och inventarier</b>				
Anskaffningsvärde	24 831	0		
Årets anskaffning	13 750	24 831		
Akkumulerade avskrivningar	-12 682	-4 966		
Utgående planenligt restvärde	<u>25 899</u>	<u>19 865</u>		
<b>8 Eget kapital</b>				
	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Andelskapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
<b>Vid årets början</b>	3 457 000	50 981	1 224 814	-123 089
Disposition enligt stämmobeslut varav avsatt till underhållsfond			-123 089	123 089
lanspråktagande ur fond		-25 000	25 000	
Avsättning enligt plan		49 662	-49 662	
Årets resultat				27 746
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 457 000</b>	<b>75 643</b>	<b>1 077 063</b>	<b>27 746</b>
<b>9 Långfristiga skulder</b>				
Lån Handelsbanken, nr 280703, ränta f.n. 1,73%		787 990		787 990
Lån Handelsbanken, nr 281110, ränta f.n. 1,68%		2 284 653		2 284 653
Lån Handelsbanken, nr 278733, ränta f.n. 1,90%		893 750		893 750
Lån Handelsbanken, nr 283794, ränta f.n. 1,65%		204 188		204 188
Lån Handelsbanken nr 277709, ränta f.n. 1,95%		893 750		893 750
Lån Handelsbanken nr 284909, ränta f.n. 1,67%		70 000		70 000
Lån Handelsbanken, nr 282249 ränta f.n. 1,65%		638 750		638 750
		<u>5 773 081</u>		<u>5 773 081</u>
Av lånebeloppet är kortfristig del, amortering 2021		163 312		163 312

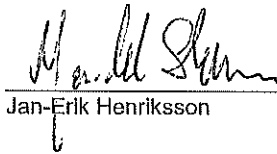
2020-12-31

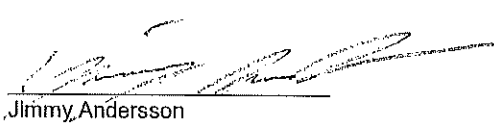
2019-12-31

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

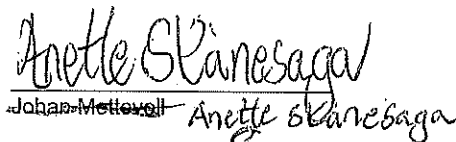
Förskottsbetalda månadsavgifter	0	3 496
Upplupen värmekostnad	15 357	46 030
Upplupen kostnad el	24 444	3 940
Upplupen kostnad vatten	16 381	16 468
Upplupen kostnad sophämtning	2 330	3 433
Upplupen kostnad städning	3 125	3 125
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	7 971	12 031
Upplupen kostnad rep/underhåll	1 698	0
Upplupet vicevärdsarvode	3 062	8 812
Upplupen bankkostnad	236	0
Upplupna avgiftsräntor	13 400	13 427
Upplupen kostnad revision	10 000	10 000
	<u>98 004</u>	<u>120 762</u>

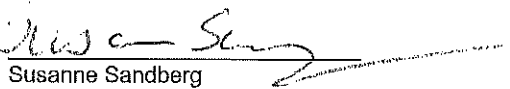
Nässjö 2012 2021

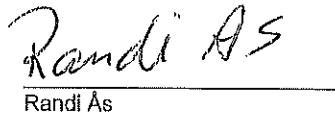
  
Jan-Erik Henriksson

  
Jimmy Andersson

  
Ann-Charlotte Lundström

  
~~Johan Mettewell~~ Anette Skånesaga

  
Susanne Sandberg

  
Randi Ås

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2512 2021

  
Nils-Olov Boström  
NoBo Revision AB



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Freya Nässjö  
Org.nr. 769609-0674

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Freya Nässjö för år 2020.

#### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Freya Nässjö för år 2020.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

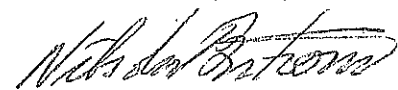
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Karlstad den 25/2 2021



Nils Olov Boström

Revisor