

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Öresund 6**

769632-0097

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresund 6 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 Öresund 6 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 2016-04-02.

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 Öresund 6 som uppfördes 2016. Fastigheten består av 8 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Hagagatan 9, 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 m <sup>2</sup>
4	2	54
2	3	70
2	4	104

Total bostadsyta uppgår till 564 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 70 m<sup>2</sup>.

### Bilplatser

I föreningen finns 4 st garageplatser och 10 st parkeringsplatser.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2075. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

### *Upplåtelse och överlåtelse*

8 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse 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 2025-06-08:*

Ebba Quarfordt	Ordförande
Alfred Segerfridh	Ledamot
Daniela Martinsson	Ledamot
Erik Fiallos	Ledamot
Fillippa Segerfridh	Ledamot
Annie Fiallos	Suppleant
Jimmy Brandin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisor*

Viktor Friberg Auktoriserad revisor

### *Valberedning*

Ebba Quarfordt  
Daniela Martinsson

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	553	553	503	472
Resultat efter finansiella poster	-135	-48	-13	6
Soliditet (%)	67,13	66,23	65,93	65,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	919	919	847	792
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,84	94,17	95,39	94,66
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 427	9 896	10 052	10 208
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 585	11 111	11 286	11 462
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,11	2,08	1,11
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	228	245	266
Räntekänslighet (%)	11,52	12,09	13,33	14,48
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	153	140	114	124
Driftkostnad (kr/kvm)	252	215	197	238

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsens arbete huvudsakligen varit inriktat på löpande underhåll av fastigheten samt vissa förbättringsåtgärder. Utbytet av de två dörrarna till källarförrådet har genomförts. Service av föreningens garageportar har genomförts för att säkerställa fortsatt funktion. Löpande underhåll av fastigheten har även utförts i samband med gemensamma städdagar under vår och höst. Därutöver har ett schema för gräsklippning upprättats och följts under året.

Under året har gemensamma frysskåp införskaffats till föreningen som alla medlemmar kan nyttja. Styrelsen har under året sett över föreningens ekonomi och löpande kostnader i syfte att skapa god kostnadskontroll och förutsättningar för att hålla medlemsavgifterna på en stabil nivå.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på underhåll av föreningens byggnad som är gjorda under året. Det negativa kassaflödet beror också på en extra amortering om 200 000 kr som föreningen gjort under året. Styrelsen bedömer att föreningen klarar av sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket också visas i upprättad budget för nästkommande år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 675 000	303 200	-289 053	-48 211	<b>12 640 936</b>
Disposition av föregående års resultat:		30 000	-78 211	48 211	<b>0</b>
Årets resultat				-134 991	<b>-134 991</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 675 000</b>	<b>333 200</b>	<b>-367 264</b>	<b>-134 991</b>	<b>12 505 945</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-367 264
årets förlust	-134 991
	<b>-502 255</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-532 255
	<b>-502 255</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	552 520	552 520
Övriga intäkter	3	50 589	3 611
		<b>603 109</b>	<b>556 131</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-235 543	-173 119
Administrationskostnader	5	-52 963	-46 881
Löner och ersättningar	6	-36 503	-36 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 708	-160 925
		<b>-572 717</b>	<b>-417 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 392</b>	<b>138 608</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 929	11 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 312	-198 649
		<b>-165 383</b>	<b>-186 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 991</b>	<b>-48 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 991</b>	<b>-48 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 089 892	18 337 600
		<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 000	3 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 090	8 366
		<b>7 090</b>	<b>12 358</b>
<i>Kassa och bank</i>		533 430	735 690
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>540 520</b>	<b>748 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 630 412</b>	<b>19 085 648</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 675 000	12 675 000
Fond för yttre underhåll		333 200	303 200
		<b>13 008 200</b>	<b>12 978 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-367 264	-289 053
Årets resultat		-134 991	-48 211
		<b>-502 255</b>	<b>-337 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 505 945</b>	<b>12 640 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 236 000	4 472 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 236 000</b>	<b>4 472 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 797 250	1 861 000
Leverantörsskulder		7 944	18 444
Aktuella skatteskulder		3 390	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	79 883	88 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 888 467</b>	<b>1 972 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 630 412</b>	<b>19 085 648</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-134 991	-48 211
Justeringar för avskrivningar	247 708	160 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>112 717</b>	<b>112 714</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	5 268	20 346
Förändring av leverantörsskulder	-10 500	-21 098
Förändring av kortfristiga skulder	-9 745	8 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>97 740</b>	<b>120 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-202 260</b>	<b>20 601</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	735 690	715 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>533 430</b>	<b>735 690</b>

## 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 aviserar 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:

Komponenter	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	100
Balkonger	45
Tak	25
Fönster	45
Ventilation	20
Styr och övervakning	25

#### 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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.

### *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 4 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	521 400	521 400
Intäkter garage	28 800	28 800
Filter	2 320	2 320
	<b>552 520</b>	<b>552 520</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, stadsnät och parkeringsplats.

## Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	1 313
Pantsättningsavgift	0	1 719
Återbäring Länsförsäkringar	1 337	579
Försäkringsersättning	47 782	0
	<b>50 589</b>	<b>3 611</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	12 637	12 582
Värme	54 019	49 813
Vatten	31 087	27 273
Renhållning	9 637	9 642
Försäkring	12 183	11 420
Förbrukningsmaterial	890	1 719
Fastighetsskötsel	6 616	6 436
Snöröjning och sandning	19 358	14 476
Övriga fastighetskostnader	12 144	1 894
Internet	2 400	2 400
	<b>160 971</b>	<b>137 655</b>
Reparationer och underhåll	73 282	33 364
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 290	2 100
	<b>235 543</b>	<b>173 119</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	30 912	29 688
Revision	10 313	10 000
Förvaltningsavtal etradeb	6 875	1 250
Övriga förvaltningskostnader	4 863	5 943
	<b>52 963</b>	<b>46 881</b>

## Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	6 503	6 598
	<b>36 503</b>	<b>36 598</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 625 000	19 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 625 000</b>	<b>19 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 287 400	-1 126 475
Årets avskrivningar	-247 708	-160 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 535 108</b>	<b>-1 287 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 129 000	12 610 000
Taxeringsvärden mark	2 688 000	2 560 000
	<b>15 817 000</b>	<b>15 170 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 29932	3,15	2026-01-30	1 561 000	1 861 000
Handelsbanken 926028	3,97	2027-01-30	2 236 000	2 236 000
Handelsbanken 645380	1,21	2026-01-30	2 236 250	2 236 250
			<b>6 033 250</b>	<b>6 333 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 797 250	1 861 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 100 000kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 500	33 697
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	15 163	9 271
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	37 220	45 850
	<b>79 883</b>	<b>88 818</b>

### Not Ställda säkerheter

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Pantbrev i fastigheten Öresund 6	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Ebba Quarfordt  
Ordförande

Erik Fiallos

Fillippa Segerfridh

Alfred Segerfridh

Daniela Martinsson

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

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 10:36

**SENT BY OWNER:**

Karin Sevefelt · 22.04.2026 14:59

**DOCUMENT ID:**

BylkLUB86bx

**ENVELOPE ID:**

SJk8UBIpZx-BylkLUB86bx

**DOCUMENT NAME:**

ÅR Brf Öresund 250101-251231.pdf

14 pages

**SHA-512:**

8833f588f9b39992585cd285c76072e1d3ef51cb7f75469  
c3758dd108ebfa35d9ea0c6b78590093eecfec10baebb3  
d1d6ce22533a14b8c30bff8456c1162b1da

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. ERIK FIALLOS erik.fialloss@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:12 22.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/03) IP: 94.234.95.180
2. FILLIPPA SEGERFRIDH fillippa.segerfridh@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:24 22.04.2026 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/28) IP: 94.191.137.0
3. Ebba Maria Quarfordt ebbbaquarfordt@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:01 23.04.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/08/30) IP: 216.158.99.188
4. DANIELA CARINA MARTI NSSON daniela.martinsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:27 22.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/17) IP: 185.204.11.76
5. ALFRED SEGERFRIDH alfred.segerfridh@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:12 23.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/13) IP: 94.191.137.0
6. VIKTOR FRIBERG viktorfribergrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:36 23.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 83.248.151.105

\* 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



PAeS  
sealed

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Öresund 6**

769632-0097

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresund 6 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 Öresund 6 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 2016-04-02.

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 Öresund 6 som uppfördes 2016. Fastigheten består av 8 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Hagagatan 9, 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 m <sup>2</sup>
4	2	54
2	3	70
2	4	104

Total bostadsyta uppgår till 564 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 70 m<sup>2</sup>.

### Bilplatser

I föreningen finns 4 st garageplatser och 10 st parkeringsplatser.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2075. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

### *Upplåtelse och överlåtelse*

8 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse 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 2025-06-08:*

Ebba Quarfordt	Ordförande
Alfred Segerfridh	Ledamot
Daniela Martinsson	Ledamot
Erik Fiallos	Ledamot
Fillippa Segerfridh	Ledamot
Annie Fiallos	Suppleant
Jimmy Brandin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisor*

Viktor Friberg Auktoriserad revisor

### *Valberedning*

Ebba Quarfordt  
Daniela Martinsson

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	553	553	503	472
Resultat efter finansiella poster	-135	-48	-13	6
Soliditet (%)	67,13	66,23	65,93	65,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	919	919	847	792
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,84	94,17	95,39	94,66
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 427	9 896	10 052	10 208
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 585	11 111	11 286	11 462
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,11	2,08	1,11
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	228	245	266
Räntekänslighet (%)	11,52	12,09	13,33	14,48
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	153	140	114	124
Driftkostnad (kr/kvm)	252	215	197	238

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsens arbete huvudsakligen varit inriktat på löpande underhåll av fastigheten samt vissa förbättringsåtgärder. Utbytet av de två dörrarna till källarförrådet har genomförts. Service av föreningens garageportar har genomförts för att säkerställa fortsatt funktion. Löpande underhåll av fastigheten har även utförts i samband med gemensamma städdagar under vår och höst. Därutöver har ett schema för gräsklippning upprättats och följts under året.

Under året har gemensamma frysskåp införskaffats till föreningen som alla medlemmar kan nyttja. Styrelsen har under året sett över föreningens ekonomi och löpande kostnader i syfte att skapa god kostnadskontroll och förutsättningar för att hålla medlemsavgifterna på en stabil nivå.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på underhåll av föreningens byggnad som är gjorda under året. Det negativa kassaflödet beror också på en extra amortering om 200 000 kr som föreningen gjort under året. Styrelsen bedömer att föreningen klarar av sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket också visas i upprättad budget för nästkommande år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 675 000	303 200	-289 053	-48 211	<b>12 640 936</b>
Disposition av föregående års resultat:		30 000	-78 211	48 211	<b>0</b>
Årets resultat				-134 991	<b>-134 991</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 675 000</b>	<b>333 200</b>	<b>-367 264</b>	<b>-134 991</b>	<b>12 505 945</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-367 264
årets förlust	-134 991
	<b>-502 255</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-532 255
	<b>-502 255</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	552 520	552 520
Övriga intäkter	3	50 589	3 611
		<b>603 109</b>	<b>556 131</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-235 543	-173 119
Administrationskostnader	5	-52 963	-46 881
Löner och ersättningar	6	-36 503	-36 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 708	-160 925
		<b>-572 717</b>	<b>-417 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 392</b>	<b>138 608</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 929	11 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 312	-198 649
		<b>-165 383</b>	<b>-186 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 991</b>	<b>-48 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 991</b>	<b>-48 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 089 892	18 337 600
		<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 000	3 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 090	8 366
		<b>7 090</b>	<b>12 358</b>
<i>Kassa och bank</i>		533 430	735 690
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>540 520</b>	<b>748 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 630 412</b>	<b>19 085 648</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 675 000	12 675 000
Fond för yttre underhåll		333 200	303 200
		<b>13 008 200</b>	<b>12 978 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-367 264	-289 053
Årets resultat		-134 991	-48 211
		<b>-502 255</b>	<b>-337 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 505 945</b>	<b>12 640 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 236 000	4 472 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 236 000</b>	<b>4 472 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 797 250	1 861 000
Leverantörsskulder		7 944	18 444
Aktuella skatteskulder		3 390	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	79 883	88 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 888 467</b>	<b>1 972 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 630 412</b>	<b>19 085 648</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-134 991	-48 211
Justeringar för avskrivningar	247 708	160 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>112 717</b>	<b>112 714</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	5 268	20 346
Förändring av leverantörsskulder	-10 500	-21 098
Förändring av kortfristiga skulder	-9 745	8 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>97 740</b>	<b>120 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-202 260</b>	<b>20 601</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	735 690	715 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>533 430</b>	<b>735 690</b>

## 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:

Komponenter	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	100
Balkonger	45
Tak	25
Fönster	45
Ventilation	20
Styr och övervakning	25

#### 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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.

### *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 4 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	521 400	521 400
Intäkter garage	28 800	28 800
Filter	2 320	2 320
	<b>552 520</b>	<b>552 520</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, stadsnät och parkeringsplats.

## Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	1 313
Pantsättningsavgift	0	1 719
Återbäring Länsförsäkringar	1 337	579
Försäkringsersättning	47 782	0
	<b>50 589</b>	<b>3 611</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	12 637	12 582
Värme	54 019	49 813
Vatten	31 087	27 273
Renhållning	9 637	9 642
Försäkring	12 183	11 420
Förbrukningsmaterial	890	1 719
Fastighetsskötsel	6 616	6 436
Snöröjning och sandning	19 358	14 476
Övriga fastighetskostnader	12 144	1 894
Internet	2 400	2 400
	<b>160 971</b>	<b>137 655</b>
Reparationer och underhåll	73 282	33 364
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 290	2 100
	<b>235 543</b>	<b>173 119</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	30 912	29 688
Revision	10 313	10 000
Förvaltningsavtal etradeb	6 875	1 250
Övriga förvaltningskostnader	4 863	5 943
	<b>52 963</b>	<b>46 881</b>

## Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	6 503	6 598
	<b>36 503</b>	<b>36 598</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 625 000	19 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 625 000</b>	<b>19 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 287 400	-1 126 475
Årets avskrivningar	-247 708	-160 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 535 108</b>	<b>-1 287 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 089 892</b>	<b>18 337 600</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 129 000	12 610 000
Taxeringsvärden mark	2 688 000	2 560 000
	<b>15 817 000</b>	<b>15 170 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 29932	3,15	2026-01-30	1 561 000	1 861 000
Handelsbanken 926028	3,97	2027-01-30	2 236 000	2 236 000
Handelsbanken 645380	1,21	2026-01-30	2 236 250	2 236 250
			<b>6 033 250</b>	<b>6 333 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 797 250	1 861 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 100 000kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 500	33 697
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	15 163	9 271
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	37 220	45 850
	<b>79 883</b>	<b>88 818</b>

### Not Ställda säkerheter

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Pantbrev i fastigheten Öresund 6	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Ebba Quarfordt  
Ordförande

Erik Fiallos

Fillippa Segerfridh

Alfred Segerfridh

Daniela Martinsson

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

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 10:36

**SENT BY OWNER:**

Karin Sevefelt · 22.04.2026 14:59

**DOCUMENT ID:**

BylkLUB86bx

**ENVELOPE ID:**

SJk8UBIpZx-BylkLUB86bx

**DOCUMENT NAME:**

ÅR Brf Öresund 250101-251231.pdf

14 pages

**SHA-512:**

8833f588f9b39992585cd285c76072e1d3ef51cb7f75469  
c3758dd108ebfa35d9ea0c6b78590093eecfec10baebb3  
d1d6ce22533a14b8c30bff8456c1162b1da

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. ERIK FIALLOS erik.fialloss@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:12 22.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/03) IP: 94.234.95.180
2. FILLIPPA SEGERFRIDH fillippa.segerfridh@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:24 22.04.2026 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/28) IP: 94.191.137.0
3. Ebba Maria Quarfordt ebbbaquarfordt@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:01 23.04.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/08/30) IP: 216.158.99.188
4. DANIELA CARINA MARTI NSSON daniela.martinsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:27 22.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/17) IP: 185.204.11.76
5. ALFRED SEGERFRIDH alfred.segerfridh@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:12 23.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/13) IP: 94.191.137.0
6. VIKTOR FRIBERG viktorfribergrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:36 23.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 83.248.151.105

\* 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



PAeS  
sealed