

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Swedwell 6**

769613-2518

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swedwell 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Information om verksamheten

Föreningen bildades 2005, och förvärvade 2006 fastigheten Jönköping, Fänriken 5. På fastigheten finns ett bostadshus med 14 bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd 1937-38 och ombyggd 1983-84. 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Ida Järvesjö  
Per Timén (ordf.)  
Tobias Klasson  
Frida Simfors

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

f.f.  
f.f.  
f.f.  
f.f.

#### *Ordinarie revisorer*

Peter Sandberg

#### *Valda t.o.m. årsstämman 2023*

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping, Fänriken 5, Mellangatan 18 i Jönköping.

### Underhåll

Föreningen har sedan fastighetsförvärvet 2005 utfört underhåll enligt följande:

2010: takbyte

2013: renovering av fönster och balkonger, samt asfaltering av innergård. Renovering av hyreslägenhet.

2017: byte av källarfönster, samt byte av staket.

2020: renovering av källarlägenhet efter vattenskada

Årets underhåll har bestått i omgrävning av dränering, samt därutöver löpande underhåll av mindre värde.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	759 kvm
0	Lokaler	

### Förvaltning

Föreningens administration sköts av Sagerion AB, övrig förvaltning sköts av styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 2 lägenheter överlåtits. Vid ordinarie årsstämma valdes ny styrelse enligt ovanstående förteckning.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 13 medlemmar.

### Föreningens ekonomi

Årsavgiften i föreningen exklusive hyresrätter uppgår till 729 kr per kvadratmeter boyta.

Belåningen uppgår till 8 498 kr per kvadratmeter boyta.

Föreningens räntekostnader uppgår till 14,03 % av omsättningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	594	554	558	572	571
Resultat efter finansiella poster	53	-8	70	76	83
Soliditet (%)	41,5	41,2	41,1	41,0	40,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 273 500	147 000	310 618	-1 020 969	-7 812	4 702 337
Disposition av föregående års resultat:			28 238	-36 050	7 812	0
Årets resultat					52 569	52 569
Belopp vid årets utgång	5 273 500	147 000	338 856	-1 057 019	52 569	4 754 906

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 057 019
årets vinst	52 569
	<b>-1 004 450</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	28 238
i ny räkning överföres	-1 032 688
	<b>-1 004 450</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	593 812	554 203
Övriga intäkter		3 935	1 621
		<b>597 747</b>	<b>555 824</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-196 040	-206 443
Övriga kostnader	4	-95 503	-113 575
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-169 569	-159 562
		<b>-461 112</b>	<b>-479 580</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>136 635</b>	<b>76 244</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 066	-84 056
		<b>-84 066</b>	<b>-84 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 569</b>	<b>-7 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 569</b>	<b>-7 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 569</b>	<b>-7 812</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	10 796 596	10 465 833
		<b>10 796 596</b>	<b>10 465 833</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 796 596</b>	<b>10 465 833</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		121 599	175 746
Övriga fordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 139	17 992
		<b>139 741</b>	<b>193 739</b>
<i>Kassa och bank</i>		512 920	744 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>652 661</b>	<b>938 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 449 257</b>	<b>11 404 076</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 273 500	5 273 500
Förlagsinsatser		147 000	147 000
Fond för yttre underhåll		338 856	310 618
		<b>5 759 356</b>	<b>5 731 118</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 057 019	-1 020 969
Årets resultat		52 569	-7 812
		<b>-1 004 450</b>	<b>-1 028 781</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 754 906</b>	<b>4 702 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 450 000	6 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 450 000</b>	<b>6 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 473	16 980
Aktuella skatteskulder		41 692	40 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 186	194 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>244 351</b>	<b>251 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 449 257</b>	<b>11 404 076</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Ursprunglig byggnad	1 %
Takbyte	2 %
Fönster/balkonger	4 %
Dränering	4 %
Soldäck	10 %
Ytskikt lägenheter	10 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	449 184	429 612
Hyror bostäder	128 088	110 791
Hyror lokaler	2 000	2 400
Hyror garage och parkeringsplatser	14 540	11 400
	<b>593 812</b>	<b>554 203</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 716	6 679
Reparation och underhåll	8 035	10 928
Fastighetsel	31 626	19 988
Uppvärmning	73 518	83 663
Vatten/Avlopp	22 797	28 738
Renhållning	17 277	16 979
Fastighetsförsäkringar	16 915	16 000
Kabel-TV	24 157	23 469
	<b>196 041</b>	<b>206 444</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	21 266	20 426
Förbrukningsinv./mtrl	2 154	243
Revisionsarvode	7 250	9 125
Administration enl avtal	44 580	42 348
Övrigt	20 253	41 433
	<b>95 503</b>	<b>113 575</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.



**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 425 067	10 425 067
Inköp	500 332	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 925 399</b>	<b>10 425 067</b>
Ingående avskrivningar	-1 859 893	-1 702 941
Årets avskrivningar	-166 959	-156 952
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 026 852</b>	<b>-1 859 893</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 898 547</b>	<b>8 565 174</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	4 740 000	4 360 000
	<b>11 540 000</b>	<b>10 360 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 898 547	8 565 174
Bokfört värde mark	1 856 733	1 856 733
	<b>10 755 280</b>	<b>10 421 907</b>

**Not 7 Markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 241	65 241
Ingående avskrivningar	-21 315	-18 705
Årets avskrivning	-2 610	-2 610
	<b>41 316</b>	<b>43 926</b>

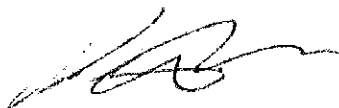
**Not 8 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	6 450 000	6 450 000
	<b>6 450 000</b>	<b>6 450 000</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 774 000	6 774 000
	<b>6 774 000</b>	<b>6 774 000</b>

Jönköping 2023-06-20

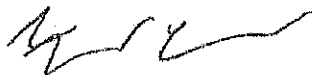


Per Timén  
Ordförande



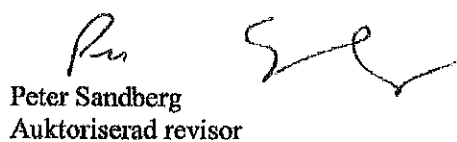
Ida Järvesjö

Tobias Klasson



Frida Simfors

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21



Peter Sandberg  
Auktoriserad revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Swedwell 6  
Org.nr. 769613-2518

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Swedwell 6 för år 2022.

#### ***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 International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2022 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 Swedwell 6 för år 2022.

#### ***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.

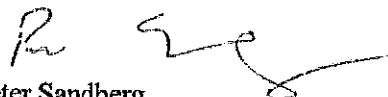
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 21 juni 2023



Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far