

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Swedwell 6

769613-2518

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swedwell 6 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

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	Ordf.
Tobias Klasson	
Frida Simfors	

Valda t.o.m. årsstämman

f.f
f.f
f.f

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg

Valda t.o.m. årsstämman

2024

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

2022: omgrävning av dränering

Årets underhåll har bestått i delvis relining av stammar i källare, installation av nytt passersystem, samt därutöver löpande underhåll av mindre värde.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	777 kvm
0	Lokaler	

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 1 lägenhet överlåtits. Vid ordinarie årsstämma valdes ny styrelse enligt ovanstående förteckning. På grund av höjda kostnader, samt förestående villkorsändring på föreningens lån har föreningen höjt månadsavgifterna med 15 % från och med 2023-10-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 13 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	611	594	554	558	572
Resultat efter finansiella poster	0	53	-8	70	76
Soliditet (%)	41,4	41,5	41,2	41,1	41,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	757	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 301	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 471	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	306	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,4	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 273 500	147 000	338 856	-1 057 019	52 569	4 754 906
Disposition av föregående års resultat:			28 238	24 331	-52 569	0
Årets resultat					108	108
Belopp vid årets utgång	5 273 500	147 000	367 094	-1 032 688	108	4 755 014

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 032 688
årets vinst	108
	-1 032 580

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	28 238
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-51 075
i ny räkning överföres	-1 009 743
	-1 032 580

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	611 238	593 812
Övriga intäkter		6 683	3 935
		617 921	597 747
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-240 648	-196 040
Övriga kostnader	4	-106 779	-95 503
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 192	-169 569
		-533 619	-461 112
Rörelseresultat		84 302	136 635
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 228	-84 066
		-84 195	-84 066
Resultat efter finansiella poster		107	52 569
Resultat före skatt		107	52 569
Årets resultat		108	52 569

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	10 936 109	10 796 596
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 297	0
		10 958 406	10 796 596
Summa anläggningstillgångar		10 958 406	10 796 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		151 555	121 599
Övriga fordringar		20 689	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 386	18 139
		197 630	139 741
<i>Kassa och bank</i>		342 812	512 920
Summa omsättningstillgångar		540 442	652 661
SUMMA TILLGÅNGAR		11 498 848	11 449 257

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 273 500	5 273 500
Förlagsinsatser		147 000	147 000
Fond för yttre underhåll		367 094	338 856
		5 787 594	5 759 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 032 688	-1 057 019
Årets resultat		108	52 569
		-1 032 580	-1 004 450
Summa eget kapital		4 755 014	4 754 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 450 000	6 450 000
Summa långfristiga skulder		6 450 000	6 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	16 797	12 473
Aktuella skatteskulder		43 512	41 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 525	190 186
Summa kortfristiga skulder		293 834	244 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 498 848	11 449 257

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		108	52 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		186 192	169 569
Betald skatt		-19 846	418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		166 454	222 556
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 956	54 147
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 247	-147
Förändring av leverantörsskulder		4 324	-4 507
Förändring av kortfristiga skulder		44 319	-3 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten		177 894	268 747
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-348 002	-500 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-348 002	-500 322
Årets kassaflöde		-170 108	-231 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		512 920	744 504
Likvida medel vid årets slut		342 812	512 929

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 %
Dränering	4 %
Relining stammar källare	4 %
Passersystem	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.

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.

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 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	466 032	449 184
Hyror bostäder	129 206	128 088
Hyror lokaler	0	2 000
Hyror garage och parkeringsplatser	16 000	14 540
	611 238	593 812

I föreningens årsavgifter ingår värme, fastighetsel (ej hushållsel) och vatten.

Föreningen betalar abonnemang för bredband och TV, men debiterar ut det månadsvis på innehavare

Föreningen har höjt årsavgifterna med 15 % fr o m 2023-10-01.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 073	1 716
Reparation och underhåll	51 074	8 035
Fastighetsel	20 150	31 626
Uppvärmning	71 217	73 518
Vatten/Avlopp	29 454	22 797
Renhållning	17 345	17 277
Fastighetsförsäkringar	17 826	16 915
Kabel-TV	31 508	24 157
	240 647	196 041

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Förbrukningsinv./mtrl	7 261	2 154
Revisionsarvode	21 725	7 250
Administration enl avtal	46 812	44 580
Övrigt	8 735	20 253
	106 779	95 503

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 925 399	10 425 067
Inköp	323 228	500 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 248 627	10 925 399
Ingående avskrivningar	-2 026 852	-1 859 893
Årets avskrivningar	-181 105	-166 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 207 957	-2 026 852
Utgående redovisat värde	9 040 670	8 898 547
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	4 740 000	4 740 000
	11 540 000	11 540 000
Bokfört värde byggnader	9 040 670	8 898 547
Bokfört värde mark	1 856 733	1 856 733
	10 897 403	10 755 280

Not 7 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 241	65 241
Ingående avskrivningar	-23 925	-21 315
Årets avskrivning	-2 610	-2 610
	38 706	41 316

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	24 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 774	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 477	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 477	0
Utgående redovisat värde	22 297	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	0	6 450 000
	0	6 450 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 450 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	6 450 000
	0	6 450 000

Föreningens lån med fast ränta har slutförfallodag 2024-07-17

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 450 000	0
	6 450 000	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 774 000	6 774 000
	6 774 000	6 774 000

Jönköping 2024-05-18

Ida Järvesjö
Ordförande



Frida Simfors



Tobias Klasson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



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 2023.

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 2023 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 2023.

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 revisions sed 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 24 maj 2024



Peter Sandberg
Auktoriserad revisor / Medlem i Far