

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Swedwell 6
769613-2518

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swedwell 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1 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
Martin Karlsson
Frida Simfors

Ordf.

Valda t.o.m. årsstämman

f.f
f.f
f.f

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg

Valda t.o.m. årsstämman
2025

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

2023: delvis relining av stammar i källare, installation av passersystem

Årets underhåll har bestått i återställande efter översvämning i källare, installation av backventiler i avloppsstam för att förhindra översvämningar, 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

Föreningen drabbades under året av översvämning av källare, vilket åsamkat föreningen kostnader för återställande. Dessutom har lägenheter i källarplan ej varit uthyrningsbara under del av året. Båda är uthyrda igen vid årets utgång. Under året har två lägenheter överlåtits.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 14 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	613	611	594	554	558
Resultat efter finansiella poster	-147	0	53	-8	70
Soliditet (%)	40,3	41,4	41,5	41,2	41,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	757	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 301	8 301	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 471	10 471	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	306	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12,5	13,8	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	155	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,4	75,4	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	367 094	-1 032 688	108	4 755 014
Disposition av föregående års resultat:			-22 837	22 945	-108	0
Årets resultat					-147 183	-147 183
Belopp vid årets utgång	5 273 500	147 000	344 257	-1 009 743	-147 183	4 607 831

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 009 743
årets förlust	-147 183
	-1 156 926

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	28 238
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-133 290
i ny räkning överföres	-1 051 874
	-1 156 926

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	612 729	611 238
Övriga intäkter		53 791	6 683
		666 520	617 921
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-358 960	-240 648
Övriga kostnader	4	-98 930	-106 779
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 096	-186 192
		-656 986	-533 619
Rörelseresultat		9 534	84 302
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-30	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 687	-84 228
		-156 717	-84 195
Resultat efter finansiella poster		-147 183	107
Resultat före skatt		-147 183	107
Årets resultat		-147 183	108

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	10 808 476	10 936 109
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 010	22 297
		10 844 486	10 958 406

Summa anläggningstillgångar

10 844 486

10 958 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	156 676	151 555
Övriga fordringar	649	20 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 288	25 386
	189 613	197 630

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	386 117	342 812
	575 730	540 442

SUMMA TILLGÅNGAR

11 420 216

11 498 848

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		344 257	367 094
		5 764 757	5 787 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 009 743	-1 032 688
Årets resultat		-147 183	108
		-1 156 926	-1 032 580
Summa eget kapital		4 607 831	4 755 014
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		0	6 450 000
Summa långfristiga skulder		0	6 450 000
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		6 450 000	0
Leverantörsskulder		50 579	16 797
Aktuella skatteskulder		0	21 266
Övriga skulder		22 820	22 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 986	233 525
Summa kortfristiga skulder		6 812 385	293 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 420 216	11 498 848

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-147 183

108

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

199 096

186 192

Betald skatt

-1 226

-19 846

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

50 687

166 454

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 121

-29 956

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 902

-7 247

Förändring av leverantörsskulder

33 782

4 324

Förändring av kortfristiga skulder

56 035

44 319

Kassaflöde från den löpande verksamheten

128 481

177 894

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-85 176

-348 002

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-85 176

-348 002

Årets kassaflöde

43 305

-170 108

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

342 812

512 920

Likvida medel vid årets slut

386 117

342 812

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	515 965	466 032
Hyor bostäder	75 494	129 206
Hyor garage och parkeringsplatser	21 270	16 000
	612 729	611 238

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

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	6 121	2 073
Reparation och underhåll	133 290	51 074
Fastighetsel	17 664	20 150
Uppvärmning	83 779	71 217
Vatten/Avlopp	34 964	29 454
Renhållning	17 309	17 345
Fastighetsförsäkringar	19 665	17 826
Kabel-TV	46 168	31 508
	358 960	240 647

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	22 820	22 246
Förbrukningsinv./mtrl	529	7 261
Revisionsarvode	15 625	21 725
Administration enl avtal	48 732	46 812
Övrigt	11 224	8 735
	98 930	106 779

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 248 627	10 925 399
Inköp	65 176	323 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 313 803	11 248 627
Ingående avskrivningar	-2 207 957	-2 026 852
Årets avskrivningar	-190 199	-181 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 398 156	-2 207 957
Utgående redovisat värde	8 915 647	9 040 670
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	8 915 647	9 040 670
Bokfört värde mark	1 856 733	1 856 733
	10 772 380	10 897 403

Not 7 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 241	65 241
Ingående avskrivningar	-26 535	-23 925
Årets avskrivning	-2 610	-2 610
	36 096	38 706

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 774	0
Inköp	20 000	24 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 774	24 774
Ingående avskrivningar	-2 477	0
Årets avskrivningar	-6 287	-2 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 764	-2 477
Utgående redovisat värde	36 010	22 297

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 10 Skulder som avser flera poster

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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Föreningens lån med rörlig ränta har slutförfallodag 2025-07-17

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 450 000	6 450 000
	6 450 000	6 450 000

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 774 000	6 774 000
	6 774 000	6 774 000

Jönköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ida Järvesjö
Ordförande

Frida Simfors

Martin Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Sandberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550333790

Dokument

Årsredovisning Brf Swedwell 6 2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-06-24 16:06:31 CEST (+0200) av Claes-Henric Arenblom (CA)
Färdigställt 2025-06-25 17:06:46 CEST (+0200)

Initierare

Claes-Henric Arenblom (CA)
Sagerion AB
claeshenric@sagerion.se
+46735143813

Signerare

Ida Järvesjö (IJ)
idajarvesjo@gmail.com
Signerade 2025-06-24 16:09:56 CEST (+0200)

Frida Simfors (FS)
frida.simfors@hotmail.com
Signerade 2025-06-24 17:41:43 CEST (+0200)

Martin Karlsson (MK)
mk@stjarnholmenel.se
Signerade 2025-06-24 16:26:28 CEST (+0200)

Peter Sandberg (PS)
peter@vatterstadens.se
Signerade 2025-06-25 17:06:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

