

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr. 769601-6273

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Swea är en privat bostadsrättsförening som registrerades hos Bolagsverket 1996-07-31. Fastigheten Städet 14 färdigställdes 2002 och inrymmer 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta är 1 044 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners och frivilligt bostadsrättstillägg finns tecknat.

Ansvarig för ekonomi och revision är BDO Norr AB (Redovisningsbyrå) sedan 2021.

Styrelsen för Brf Swea har under 2025 haft följande sammansättning:

Ordförande: Abbas Hagho (samt firmatecknare)

Styrelseledamöter: Zarah Englund (samt firmatecknare) och Margot Jonsson

Suppleanter: Leif Granskog och Amanda Åberg

Sekreterare: Amanda Åberg

Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har genomförts sammanlagt 8 protokollförda styrelsemöten plus ett antal korta möten gällande frågor som krävde akuta beslut. Ett antal samtal och digitala samråd inom styrelsen har även hållits under året vid behov. Vi har haft besök från tre olika företag som informerade om sina offerter angående installation av laddstolpar.

Arbetet inom styrelsen har fungerat bra och samtliga ledamöter, oavsett ordinarie eller suppleanter, har deltagit aktivt i beslutsprocessen.

Styrelsens ambition har varit och är att kontinuerligt informera om förvaltningen och i praktiken har vi skickat informationsbrev (7st via e-post) i praktiken efter varje styrelsemöte. Vi har också vid behov anslagit och informerat medlemmarna om viktiga saker som skulle ske inom föreningen.

Viktiga händelser inom verksamhetsåret;

- Byte av porttelefonisystem
- Uppgradering av nödtelefoni i hissen
- Vattenskadan i gästrummet, med administrativt och ekonomiskt resurskrävande arbete
- Startat inhämtning av offerter samt att inhämta information och kunskap för installation av laddstolpar för samtliga Sweas parkeringar. Beslut fattas i januari 2026 och installationen kommer att genomföras under våren 2026.
- För att spara pengar genomfördes vårstädning, bl.a. sopning av gården.
- Under hösten genomfördes en arbetsdag.
- Under året har vi haft en julfika.

Styrelsen har ordet

Året som gått har haft sina utmaningar för oss alla, krig och inflation och prishöjningar som i praktiken påverkar föreningens ekonomi i form av högre räntor, elkostnader, sophämtning, olika serviceavtal, fjärrvärme m.m. Brf:s räntekostnader är oförändrade och står fast till september 2026 och det påverkas inte av nuvarande räntesänkningar.

Vattenskadan i gästrummet var också en ovälkommen kostnads- och arbetsbelastning. Detta innebär en total renovering av hela gästrummet med en del extra kostnader som belastade Brfs ekonomi och som följde ett nytt lån och extra avgiftshöjning för medlemmarna.

Brf:s inkomster är begränsade (dvs endast medlemsavgifterna) och för att skapa en balans mellan dem och utgifter som höjs, och som vi inte kan påverka, kommer vi att vara mycket strikta med allt som kostar föreningen och inte är av akut karaktär.

Styrelsens ambition ska vara och är också fortsättningsvis att kunna sköta föreningens ekonomi på bästa sätt och främja medlemmarnas ekonomiska intressen och detta självklart i samråd med experter från redovisningsbyrån (BDO) och vår branschorganisation Bostadsrätterna.

Vi vill gärna involvera fler i styrelsen och föreningsarbetet så därför önskar vi att samtliga medlemmar fortsättningsvis fortsätter att aktivt engagera sig inom olika arbetsområden i föreningen. Meddela vänligen hur Du/Ni kan bidra utifrån vad föreningen är i behov av. Ju mer medlemmarna kan bidra praktiskt på olika sätt desto mer håller vi nere olika kostnader som vi annars måste betala för.

Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr. 769601-6273

Vi får se det som att varje medlem är delägare och föreningen måste förvaltas och skötas på bästa sätt av alla. Tack alla ni som genom olika insatser varit behjälpliga i olika sammanhang!

Abbas och Leif har aviserat att de inte vill vara valbara i styrelsen och därmed kommer val av ny ordförande och suppleant att bli aktuellt. Styrelsen tackar Abbas och Leif för sina insatser för Brf Swea.

Styrelsen hoppas och är säkra på att utifrån ett föreningsperspektiv kommer vi kunna arbeta för att skapa ännu bättre förutsättningar för föreningen och alla lägenhetsinnehavare.

Abbas Haghjo, Ordförande
Zarah Englund, Styrelseledamot
Margot Jonsson, Styrelseledamot

Föreningens säte är Umeå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

En bostadsrätt har överlåtits under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	849 762	805 676	748 258	686 996
Resultat efter finansiella poster	-391 568	-171 129	-230 098	-64 541
Soliditet (%)	50,99	55	55	55
Årsavgift/kvm	810,00	762	705	659
Årsavgifter andel % av tot rör int	96,00	95	95	96
Skuldsättning/kvm	6043	5686	5713	5740
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	6043	5686	5713	5740
Sparande/kvm	-227	88	41	89
Räntekänslighet	7	7	8	9
Energikostnader /kvm	200	205	197	181

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

I dagsläget bedömer styrelsen att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden. Årsavgifterna beslutades först att höjas med 5% per 2025-01-01 sedan ytterligare 5% per 2025-10-01 och därefter 7% per 2026-01-01. Styrelsen följer utvecklingen för att kunna göra ytterligare höjningar om så behövs.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årests resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 307 000	520 502	727 685	-171 129	7 384 058
Disposition enligt årsstämmobeslut	0	0	-171 129	171 129	0
Avsättning till underhållsfond	0	76 200	-76 200	0	0
Ianspåktagande av underhållsfond	0	-125 018	125 018	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Årets resultat	0	0	0	-391 568	-391 568
Belopp vid årets utgång	6 307 000	471 684	605 374	-391 568	6 992 490

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	605 374
Årets resultat	-391 568
	213 806

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	76 200
Ianspåktagande av underhållsfond	16 875
Balanseras i ny räkning	
	120 731
	213 806

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr. 769601-6273

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Årsavgifter och hyresintäkter	2	849 762	805 676
Övriga rörelseintäkter		31 511	29 454
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		881 273	835 130
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-927 118	-632 267
Personalkostnader	4	-33 060	-34 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 643	-137 643
Summa rörelsekostnader		-1 097 821	-804 655
Rörelseresultat		-216 548	30 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 857	6 847
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-30 000
Räntekostnader		-177 877	-178 451
Summa finansiella poster		-175 020	-201 604
Resultat efter finansiella poster		-391 568	-171 129
Resultat före skatt		-391 568	-171 129
Årets resultat		-391 568	-171 129

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 101 628	13 239 271
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 101 628	13 239 271

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000

Summa anläggningstillgångar		13 116 628	13 254 271
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		27	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 831	10 006
Summa kortfristiga fordringar		5 858	10 006

Kassa och bank

Kassa och bank		588 889	255 957
Summa kassa och bank		588 889	255 957

Summa omsättningstillgångar		594 747	265 963
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		13 711 375	13 520 234
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 307 000	6 307 000
Fond för yttre underhåll	471 684	520 502
Summa bundet eget kapital	6 778 684	6 827 502

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	605 374	727 685
Årets resultat	-391 568	-171 129
Summa fritt eget kapital	213 806	556 556

Summa eget kapital	6 992 490	7 384 058
--------------------	-----------	-----------

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	1 280 529	5 908 509
Summa långfristiga skulder	1 280 529	5 908 509

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 027 980	27 980
Leverantörsskulder	20 165	27 812
Skatteskulder	40 248	38 628
Övriga skulder	1 005	1 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 958	132 242
Summa kortfristiga skulder	5 438 356	227 667

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 711 375	13 520 234
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-216 548	30 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 643	137 643
Erhållen ränta mm		2 857	6 847
Erlagd ränta		-177 065	-178 451
Betald inkomstskatt		0	1 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-253 113	-2 154
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 148	-909
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 647	-21 879
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		217 524	291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 088	-24 651
Finansieringsverksamheten			
Upptagna kortfristiga lån		400 000	0
Amortering långfristiga lån		-27 980	-27 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		372 020	-27 980
Förändring av likvida medel		332 932	-52 631
Likvida medel vid årets början		255 957	308 588
Likvida medel vid årets slut		588 889	255 957

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

5

Noter till resultaträkningen**Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter****2025****2024**

Hyror/månadsavgift

813 750

765 633

Hyror bilplats

36 000

36 000

Övriga intäkter

0

4 043

849 750

805 676

Not 3 Fastighetskostnader**2025****2024**

Fastighetsskötsel och städ

0

34 745

Reparation och underhåll

431 426

126 376

El

39 756

39 381

Uppvärmning

126 766

131 392

Vatten

42 067

42 996

Sophämtning

21 472

17 965

Fastighetsavgift

20 688

19 560

Snöröjning och sandning

46 286

55 468

Bredband, tele

49 029

49 024

Fastighetsförsäkring

20 210

23 105

Förbrukningsinventarier och
förbrukningsmaterial

5 469

4 229

Ersättningar revisor

25 625

21 744

Ekonomisk förvaltning

66 832

83 394

Övriga kostnader

31 492

17 633

927 118

667 012

Not 4 Medelantal anställda**2025****2024*****Medelantal anställda***

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

1,00

1,00

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
	Utgående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
	Ingående avskrivningar	-3 062 575	-2 924 932
	Årets avskrivningar	-137 643	-137 643
	Utgående avskrivningar	-3 200 218	-3 062 575
	Redovisat värde	13 101 628	13 239 271
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	7 000 000	7 000 000
	Byggnader	18 400 000	18 400 000
		25 400 000	25 400 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 275	22 275
	Utgående anskaffningsvärden	22 275	22 275
	Ingående avskrivningar	-22 275	-22 275
	Utgående avskrivningar	-22 275	-22 275
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	192 000	192 000
	Utgående anskaffningsvärden	192 000	192 000
	Ingående nedskrivningar	-177 000	-147 000
	Årets nedskrivningar	0	-30 000
	Utgående nedskrivningar	-177 000	-177 000
	Redovisat värde	15 000	15 000

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Inga förutbestämda amorteringsplaner föreligger. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 6 168 609 kr (5 796 589 kr i fjol).

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

Abbas Haghjo
2026-03-04

Zarah Englund
2026-03-04

Margot Jonsson
2026-03-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2026.

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 15:52

SENT BY OWNER:

Elin Österlund · 04.03.2026 15:18

DOCUMENT ID:

ByxHm1pSYbe

ENVELOPE ID:

ryHmJpHt-e-ByxHm1pSYbe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 769601-6273 (2026-03-04).pdf

12 pages

SHA-512:

9883add37a225a4c2df9f62275cca448b337e5c25b878d
801a80639079de84ad7d8669f5e3061c5404f45f12ef136
357882b024ebffa7a99ecbfc907f633a0f

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. ZARA ENGLUND zarah.englund@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:26 04.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/11) IP: 193.181.34.95
2. Abbas Haghjo abbas.haghjo@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:33 04.03.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/08) IP: 134.65.167.229
3. MARGOT KRISTINA JONSSON margot.jonsson2@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:48 04.03.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/30) IP: 217.213.158.70
4. HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:52 04.03.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) IP: 83.68.249.250

* 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



PAdES
sealed