

Årsredovisning

för

Brf Havssvalget 19

716419-9858

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Havssvalget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och förvärvade 2000-08-31 fastigheten Havssvalget 19 (Storgatan 12 & 12A, Skeppargatan 29 & 29A) inom Hedvig Eleonora församling i Stockholm. I föreningen ingår 30 bostadslägenheter med en total yta om 3 491 kvm och sex (6) lokaler på totalt 1 036 kvm. Samtliga lokaler är hyresrätter. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av

Fabian Fredell	Ordförande
Charlotte Ericsson	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot
Michael Thunell	Ledamot

Jenny Zetterström	Suppleant
Gustaf Schwang	Suppleant

BoRevision AB kvarstår som extern revisor.

Styrelsen har under året haft **fem** (5) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningstämma (årsstämma) hölls den 27 juni 2023.

Föreningen har uppdragit åt Lexium Förvaltning & Projekt AB att handha föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning genom ett särskilt upprättat förvaltningsavtal.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens taxeringsvärde på byggnad år 2023 uppgick till 61 000 000 SEK. Fördelat på 46 970 000 SEK bostäder och 14 030 000 SEK lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av entré Skeppargatan 29
Relining av en stam utförd i fastigheten

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 30 st
Antal lokaler: 7 st
Föreningen hade vid årets slut 44 (45) st medlemmar.
3 (2) bostadsrätter har under året bytt ägare

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 643	3 992	3 756	3 764
Resultat efter finansiella poster	-427	-681	-634	-625
Soliditet (%)	73,48	74,09	74,82	74,62
Skuldsättning/kvm(Boa)	3 404	3 461	3 518	3 576
Avg/kvm(Boa)	505	379	379	379
Skuldsättningsgrad (ggr)	0	0	0	0
Skuldkvot	2	3	3	3
Sparande/kvm (Toa)	142	270	227	191
Tomträttsavgäld/kvm (Toa)	262	165	166	166
Energikostnad/kvm (Toa)	200	204	166	155
Räntekänslighet	7	9	9	9
Årsavgifter/kvm (Boa)	507	379	379	379
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38	33	35	35

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldkvot

Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa! Indikator om räntekänslighet

Fastighetslån

Under 5 000 kr/m² = bra, över 10 000 kr/m² = inte bra.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar under året ett negativt resultat om 427 tkr. Förlusten beror på avskrivningar, vilka inte är kassaflödespåverkande. Vid bortjustering för avskrivningar är resultatet positivt och föreningens sparandetal bedöms tillräckligt stort för finansiering av framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 294	4 634	3 771	-7 637	-681	39 381
Avs. yttre rep. ffond			453	-453		0
Disposition av föregående års resultat:				-681	681	0
Årets resultat					-427	-427
Belopp vid årets utgång	39 294	4 634	4 224	-8 771	-427	38 954

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 771 639
årets förlust	-426 787
	-9 198 426

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	453 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-425 674
i ny räkning överföres	-9 225 752
	-9 198 426

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
	1		
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	2	4 643 417	3 991 724
Övriga rörelseintäkter		38 170	10 265
Summa nettoomsättning		4 681 587	4 001 989
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 377 532	-3 905 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 056	-646 056
Summa rörelsekostnader		-5 023 588	-4 551 866
Rörelseresultat		-342 001	-549 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 771	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 557	-132 016
Summa finansiella poster		-84 786	-131 476
Resultat efter finansiella poster		-426 787	-681 353
Resultat före skatt		-426 787	-681 353
Årets resultat		-426 787	-681 353

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	50 294 492	50 908 028
Inventarier, verktyg och installationer	5	366 555	399 075
Summa materiella anläggningstillgångar		50 661 047	51 307 103

Summa anläggningstillgångar

50 661 047

51 307 103

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		804 877	0
Övriga fordringar		33 549	69 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		444 049	395 439
Summa kortfristiga fordringar		1 282 475	464 445

Kassa och bank

Kassa och bank		1 071 192	1 381 556
Summa kassa och bank		1 071 192	1 381 556
Summa omsättningstillgångar		2 353 667	1 846 001

SUMMA TILLGÅNGAR

53 014 714

53 153 104

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 928 500

43 928 500

Fond för yttre underhåll

4 224 070

3 771 070

Summa bundet eget kapital

48 152 570

47 699 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 771 639

-7 637 287

Årets resultat

-426 787

-681 353

Summa fritt eget kapital

-9 198 426

-8 318 640

Summa eget kapital

38 954 144

39 380 930

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

11 682 490

12 082 490

Depositioner

199 400

354 860

Summa långfristiga skulder

11 881 890

12 437 350

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

200 000

0

Leverantörsskulder

439 417

484 021

Skatteskulder

-659

20 677

Övriga skulder

236 736

99 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 303 186

730 746

Summa kortfristiga skulder

2 178 680

1 334 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 014 714

53 153 104

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-426 787	-681 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	646 056	646 056
Betald skatt	-23 533	-35 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

195 736 -70 514

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-804 877	225 774
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 957	-186 604
Förändring av leverantörsskulder	-44 604	234 380
Förändring av kortfristiga skulder	709 797	288 285

Kassaflöde från den löpande verksamheten

45 095 491 321

Investeringsverksamheten

Förändring av depositioner	-155 460	0
----------------------------	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-155 460 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
---------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 000 -200 000

Årets kassaflöde

-310 365 291 321

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 381 556	1 090 235
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 071 191 1 381 556

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över 100 år. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits med 0,5 % av anskaffningsvärdet per år. Resterande investeringar hade tidigare en avskrivningstakt på mellan 2 % och 20 % per år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Marken upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

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.

Skuldsättning/kvm Boa (kr)

Föreningens lån genom föreningens boytor.

Energikostnad (kr)

Föreningen kostnader gällande el, värme och vatten genom den totala ytan i fastigheten.

Sparande kvm (kr)

Resultat efter avskrivningar och större investeringar delas med den totala ytan i föreningen - boytor och lokalytor.

Räntekänslighet (%)

För att bedömma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Låneskulden divideras med årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årets årsavgifter genom årets totala rörelseintäkter.

Årsavgifter/kvm (Boa)

Årets årsavgifter genom föreningens boytor.

Skuldsättning total yta(kr/m²)

Föreningens lån genom den totala ytan.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 761 696	1 324 572
Hyror lokaler	2 881 719	2 667 145
	4 643 415	3 991 717

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande rep/underhåll	987 719	1 123 504
El	64 904	192 780
Värme	705 080	604 625
Vatten och avlopp	133 781	124 976
Fastighetskötsel och städning	237 539	255 114
Sophämtning	123 279	122 503
Serviceavtal-tekniska installationer	266 088	145 645
Förvaltningskostnader	274 616	207 567
Tomträttsavgäld	1 180 800	748 900
Försäkring	51 061	53 008
Fastighetsskatt	266 497	265 570
Övriga arvoden	34 458	28 803
Övriga kostnader	51 710	32 816
	4 377 532	3 905 811

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Ingående avskrivningar	-10 445 103	-9 831 567
Årets avskrivningar	-613 536	-613 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 058 639	-10 445 103
Utgående redovisat värde	50 294 492	50 908 028
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	162 400 000	162 400 000
	224 000 000	224 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 042	642 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 042	642 042
Ingående avskrivningar	-242 967	-210 447
Årets avskrivningar	-32 520	-32 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 487	-242 967
Utgående redovisat värde	366 555	399 075

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,16	2025-05-21	4 891 690	4 991 690
Nordea	1,21	2025-05-21	6 990 800	7 090 800
			11 882 490	12 082 490
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs för 2023 pga nytt avtal med Stockholms Stad för tomträttsavgäld vilket medför en höjning av medlemmars avgift och hyra för lokaler.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fabian Fredell
Ordförande

Charlotte Ericsson

Fredrik Svensson

Michael Thunell

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

Joakim Häll
Revisor