

Styrelsen för Brf Havssvalget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 sju (7) 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 **sex** (6) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningstämma (årsstämma) hölls den 17 juni 2024.

Föreningen har uppdragit åt Neoria Förvaltning 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

Traditionellt stambyte av en stam i Fastigheten
Renovering av soprum

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 30 st

Antal lokaler: 7 st

Föreningen hade vid årets slut 45 (44) st medlemmar.

2 (3) bostadsrätter har under året bytt ägare

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 812	4 643	3 992	3 756
Resultat efter finansiella poster	-64	-427	-681	-634
Soliditet (%)	75,31	73,48	74,09	74,82
Skuldsättning/kvm(Boa)	3	3	3	4
Avg/kvm(Boa)	1	1	0	0
Skuldsättningsgrad (ggr)	0	0	0	0
Skuldkvot	2	2	3	3
Sparande/kvm (Toa)	0	0	0	0
Tomträttsavgäld/kvm (Toa)	0	0	0	0
Energikostnad/kvm (Toa)	0	0	0	0
Räntekänslighet	7	7	9	9
Årsavgifter/kvm (Boa)	1	1	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37	38	33	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 64 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	4 224	-8 772	-427	38 954
Avs. yttre rep. ffond			453	-453		0
Disposition av föregående års resultat:				-427	427	0
Årets resultat					-64	-64
Belopp vid årets utgång	39 294	4 634	4 677	-9 652	-64	38 890

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 225 752
årets förlust	-64 044
	-9 289 796

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	453 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 742 796
	-9 289 796

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
	1		
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	2	4 812 306	4 643 417
Övriga rörelseintäkter		187 904	38 170
Summa nettoomsättning		5 000 210	4 681 587
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 277 411	-4 377 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-645 551	-646 056
Summa rörelsekostnader		-4 922 962	-5 023 588
Rörelseresultat		77 248	-342 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		758	60 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 050	-145 557
Summa finansiella poster		-141 292	-84 786
Resultat efter finansiella poster		-64 044	-426 787
Resultat före skatt		-64 044	-426 787
Årets resultat		-64 044	-426 787

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	49 681 193	50 294 492
Inventarier, verktyg och installationer	5	334 303	366 555
Summa materiella anläggningstillgångar		50 015 496	50 661 047
Summa anläggningstillgångar		50 015 496	50 661 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	804 877
Övriga fordringar		25 159	33 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 681	444 049
Summa kortfristiga fordringar		423 840	1 282 475
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 198 209	1 071 192
Summa kassa och bank		1 198 209	1 071 192
Summa omsättningstillgångar		1 622 049	2 353 667
SUMMA TILLGÅNGAR		51 637 545	53 014 714

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 928 500	43 928 500
Fond för yttre underhåll		4 251 396	4 224 070
Summa bundet eget kapital		48 179 896	48 152 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 225 752	-8 771 639
Årets resultat		-64 044	-426 787
Summa fritt eget kapital		-9 289 796	-9 198 426
Summa eget kapital		38 890 100	38 954 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	11 682 490
Depositioner		199 400	199 400
Summa långfristiga skulder		199 400	11 881 890
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 682 490	200 000
Förskott från kunder		74 334	0
Leverantörsskulder		454 001	439 417
Skatteskulder		12 634	-659
Övriga skulder		144 274	236 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 312	1 303 186
Summa kortfristiga skulder		12 548 045	2 178 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 637 545	53 014 714

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01	2023-01-01
1	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-64 044	-426 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	645 551	646 056
Betald skatt	21 683	-23 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	603 190	195 736
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	804 877	-804 877
Förändring av kortfristiga fordringar	45 369	-10 957
Förändring av leverantörsskulder	14 584	-44 604
Förändring av kortfristiga skulder	10 341 487	709 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 809 507	45 095
Investeringsverksamheten		
Förändring av depositioner	0	-155 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-155 460
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-11 682 490	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 682 490	-200 000
Årets kassaflöde	127 017	-310 365
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 071 192	1 381 556
Likvida medel vid årets slut	1 198 209	1 071 191

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 761 683	1 761 696
Hyror lokaler	3 050 609	2 881 719
	4 812 292	4 643 415

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löpande rep/underhåll	664 528	987 719
El	122 142	64 904
Värme	728 518	705 080
Vatten och avlopp	168 678	133 781
Fastighetskötsel och städning	191 769	237 539
Sophämtning	111 867	123 279
Serviceavtal-tekniska installationer	283 509	266 088
Förvaltningskostnader	236 214	274 616
Tomträttsavgäld	1 275 700	1 180 800
Försäkring	50 259	51 061
Fastighetsskatt	268 900	266 497
Övriga arvoden	2 949	34 458
Övriga kostnader	37 068	51 710
Juridiska arvoden	38 675	0
	4 180 776	4 377 532

Not 4 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Ingående avskrivningar	-11 058 639	-10 445 103
Årets avskrivningar	-610 639	-613 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 669 278	-11 058 639
Utgående redovisat värde	49 683 853	50 294 492
Taxeringsvärden byggnader		61 600 000
Taxeringsvärden mark		162 400 000
		224 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 042	642 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 042	642 042
Ingående avskrivningar	-275 487	-242 967
Årets avskrivningar	-32 252	-32 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 739	-275 487
Utgående redovisat värde	334 303	366 555

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,16	2025-05-21	4 791 690	4 891 690
Nordea	1,21	2025-05-21	6 890 800	6 990 800
			11 682 490	11 882 490
Kortfristig del av långfristig skuld			11 682 490	200 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser kända.

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 64272ddca98d55[...]5b78adf894791

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-05 10:22:38 UTC



Michael Per Thunell

Styrelseledamot

Serienummer: 0aa0dacfa301a0[...]6fdc08e47fde8

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-04-09 12:15:50 UTC



Charlotte Irene Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: cd857d5e38b998[...]5c1adbb7014fe

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-14 13:09:48 UTC



Fabian Richard Fredell

Ordförande

Serienummer: 262d6fe96a7008[...]0213a4bfb3906

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-15 06:30:24 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-15 06:33:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.