

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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/m<sup>2</sup> = bra, över 10 000 kr/m<sup>2</sup> = 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 sparandelar bedöms tillräckligt stort för finansiering av framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	39 294	4 634	4 224	-8 772	-427	<b>38 954</b>
Avs. yttre rep.ffond			453	-453		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-427	427	<b>0</b>
Årets resultat					-64	<b>-64</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 294</b>	<b>4 634</b>	<b>4 677</b>	<b>-9 652</b>	<b>-64</b>	<b>38 890</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 225 752
årets förlust	-64 044
	<b>-9 289 796</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	453 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 742 796
	<b>-9 289 796</b>

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

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	4	49 681 193	50 294 492
Inventarier, verktyg och installationer	5	334 303	366 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 015 496</b>	<b>50 661 047</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**50 015 496**

**50 661 047**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	804 877
Övriga fordringar		25 159	33 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 681	444 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 840</b>	<b>1 282 475</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 198 209	1 071 192
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 198 209</b>	<b>1 071 192</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 622 049</b>	<b>2 353 667</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 637 545**

**53 014 714**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

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**

##### *Fritt eget kapital*

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
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>603 190</b>	<b>195 736</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 809 507</b>	<b>45 095</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av depositioner		0	-155 460
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-155 460</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder		-11 682 490	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 682 490</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>127 017</b>	<b>-310 365</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 071 192	1 381 556
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 198 209</b>	<b>1 071 191</b>

## 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/m<sup>2</sup>)**

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
	<b>4 812 292</b>	<b>4 643 415</b>

## 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
	<b>4 180 776</b>	<b>4 377 532</b>

## Not 4 Byggnader

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

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

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

### 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
			<b>11 682 490</b>	<b>11 882 490</b>
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
	<b>25 500 000</b>	<b>25 500 000</b>

### 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