

Årsredovisning
för
Brf Havssvalget 19
716419-9858
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Havssvalget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Havssvalget 19, bebyggdes 1907 och förvärvades av föreningen 2000-08-31. Fastigheten är belägen på Storgatan 12 och 12A samt Skeppargatan 29 och 29A inom Hedvig Eleonora församling i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt och sju lokaler som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök
4 st 7 rum och kök
1 st 9 rum och kök

Total bostadsyta: 3 491 kvm (varav bostadsrättsyta 3 491 kvm)

Total lokalyta: 1 036 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningens mark innehas med tomträtt. Avtalet löper t o m 2032-12-31 och avgäldsperioden t o m 2032-12-31.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av Förvaltarna Fastighetskonsult Sverige AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av av Driftia Förvaltning AB och städningen av fastighetens allmänna utrymmen av JC Miljöstäd AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en aktuell 30-årig underhållsplan som sträcker sig till år 2047.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av en stamledning har utförts under året. Utgiften bokförs i balansräkningen under pågående arbete då arbetet kommer att fortsätta under 2026.

Taksäkerheten har kompletterats och är nu komplett.

Sotning av skorstenar är genomfört och godkänt.

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har skapat nya möjligheter för bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler till hyresgäster med momspliktig verksamhet. Domen innebär att föreningen kan beräkna avdrag för ingående moms baserat på omsättning i stället för uthyrd yta. Denna beräkningsmodell är mer fördelaktig för föreningen och ger även möjlighet till retroaktiva justeringar. Föreningen har i slutet av räkenskapsåret ansökt och fått beviljat om rättelse avseende år 2019 med 169 801 kr som utbetalas under 2026. Utbetalningen bokförs som en intäkt år 2026 och föreningen avser att lämna ytterligare ansökningar under 2026 för åren 2020-2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 och räkenskapsårets utgång 42.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Fabian Fredell	Ordförande
	Jenny Zetterström	Ledamot
	Charlotte Ericsson	Ledamot
	Fredrik Svensson	Ledamot
	Michael Thunell	Ledamot
Suppleant	Martin Hockman	
	Gustav Schwang	

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-25.

Revisorer Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB

Valberedning Olof Jansson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-01-09.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 012	4 812	4 643	3 992
Resultat efter finansiella poster	24	-64	-427	-681
Soliditet (%)	75,5	75,3	73,5	74,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	530	503	503	503
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	36,7	37,0	38,0	33,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	222	200	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 536	2 596	2 640	2 862
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 289	3 337	3 620	3842
Räntekänslighet (%)	6,2	7,0	7,0	9,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	177	266	200

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 294 000	4 634 500	4 251 396	-9 225 752	-64 044	38 890 100
underhållsfond			453 000	-453 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-64 044	64 044	0
Årets resultat					24 094	24 094
Belopp vid årets utgång	39 294 000	4 634 500	4 704 396	-9 742 796	24 094	38 914 194

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 742 796
årets vinst	24 094
	-9 718 702

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	453 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-291 990
i ny räkning överföres	-9 879 712
	-9 718 702

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 012 409	4 812 306
Övriga rörelseintäkter		26 717	187 904
Summa rörelseintäkter		5 039 126	5 000 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 728 868	-3 905 588
Övriga externa kostnader		-400 518	-371 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 551	-645 551
Summa rörelsekostnader		-4 774 937	-4 922 962
Rörelseresultat		264 189	77 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 267	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 362	-142 050
Summa finansiella poster		-240 095	-141 292
Resultat efter finansiella poster		24 094	-64 044
Resultat före skatt		24 094	-64 044
Årets resultat		24 094	-64 044

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	49 067 894	49 681 193
Inventarier, verktyg och installationer	6	302 051	334 303
Pågående arbete	7	93 473	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 463 418	50 015 496
Summa anläggningstillgångar		49 463 418	50 015 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 888	25 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		443 230	398 681
Summa kortfristiga fordringar		477 118	423 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 634 601	1 198 209
Summa kassa och bank		1 634 601	1 198 209
Summa omsättningstillgångar		2 111 719	1 622 049
SUMMA TILLGÅNGAR		51 575 137	51 637 545

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 928 500	43 928 500
Fond för yttre underhåll		4 704 396	4 251 396
Summa bundet eget kapital		48 632 896	48 179 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 742 796	-9 225 752
Årets resultat		24 094	-64 044
Summa fritt eget kapital		-9 718 702	-9 289 796
Summa eget kapital		38 914 194	38 890 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 482 490	11 682 490
Leverantörsskulder		246 749	454 001
Skatteskulder		53 232	12 634
Övriga skulder	9	314 956	343 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		563 516	254 646
Summa kortfristiga skulder		12 660 943	12 747 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 575 137	51 637 545

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		264 190	77 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		645 551	645 551
Erhållen ränta		1 267	758
Erlagd ränta		-241 362	-142 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		669 646	581 507
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	804 877
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 278	45 369
Förändring av leverantörsskulder		-207 252	14 584
Förändring av kortfristiga skulder		320 750	10 363 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		729 866	11 809 507
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-93 473	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 473	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-200 000	-11 682 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-11 682 490
Årets kassaflöde		436 393	127 017
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 198 209	1 071 192
Likvida medel vid årets slut		1 634 602	1 198 209

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande aktiveringar byggnad	100 år

Markvärdet upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

-Nettoomsättning: Avser intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m m som ingår i föreningens normala verksamhet.

-Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

-Soliditet: Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

-Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas genom att årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

-Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

-Energikostnad per kvm totalyta: Beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetens totala antal kvadratmeter.

-Skuldsättning per kvadrat totalyta: Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

-Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt: Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

-Räntekänslighet: Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

-Sparande per kvadrat totalyta: Visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 849 764	1 761 683
Hyror lokaler	3 151 712	3 049 805
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt avgifter för andrahandsuthyrning	8 137	
Övriga intäkter	2 797	818
	5 012 410	4 812 306

I föreningens årsavgifter ingår värme, fastighetsel, vatten samt abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	329 830	696 618
Periodiskt underhåll	291 990	194 208
Fastighetsskötsel, städning	209 562	189 913
Uppvärmning	724 503	728 518
Rengöring vent, brandskydd	15 777	0
Vatten & avloppsavgifter	18 756	168 678
Elavgifter	133 452	122 142
Sophämtning	159 538	111 867
Snöröjning, sandning, sopning	0	4 804
Förbrukningsinv. / mtrl	7 544	0
Försäkring fastighet	80 154	50 259
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	86 367	93 981
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	300 893	268 900
Tomträttsavgäld	1 370 500	1 275 700
	3 728 866	3 905 588

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Ingående avskrivningar	-11 671 938	-11 058 639
Årets avskrivningar	-613 299	-613 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 285 237	-11 671 938
Utgående redovisat värde	49 067 894	49 681 193
Taxeringsvärden byggnader	73 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	147 200 000	162 400 000
	220 800 000	224 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 042	642 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 042	642 042
Ingående avskrivningar	-307 739	-275 487
Årets avskrivningar	-32 252	-32 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 991	-307 739
Utgående redovisat värde	302 051	334 303

Not 7 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utbyte av en stamledning	93 473	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 473	0
Utgående redovisat värde	93 473	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek	2,316	2026-05-21	4 691 690	4 791 690
Nordea Hypotek	2,610	2026-05-21	6 790 800	6 890 800
			11 482 490	11 682 490
Kortfristig del av långfristig skuld			11 482 490	11 682 490

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 482 490 kronor.

Nästa års amortering är 200 000 kronor.

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	115 556	144 274
Deponerade hyror	199 400	199 400
	314 956	343 674

Årsredovisningen beslutades 29 april 2026

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fabian Fredell
Ordförande

Jenny Zetterström

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."

Charlotte Irene Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: cd857d5e38b998[...]5c1adbb7014fe

IP: 81.224.xxx.xxx

2026-05-15 08:16:57 UTC



Michael Per Thunell

Styrelseledamot

Serienummer: 0aa0dacfa301a0[...]6fdc08e47fde8

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-15 10:16:31 UTC



Jenny Kristina Zetterström

Styrelseledamot

Serienummer: 50d01267470d13[...]f0f086812d81d

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-15 17:46:24 UTC



FREDRIK SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 64272ddca98d55[...]5b78adf894791

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-05-15 21:29:42 UTC



Fabian Richard Fredell

Ordförande

Serienummer: 262d6fe96a7008[...]0213a4bfb3906

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-15 21:42:30 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-16 05:45:51 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.