

# Årsredovisning

för

## BRF HAVSSVALGET 24

769600-6647

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF HAVSSVALGET 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

#### Fakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger och förvaltar fastigheten Havssvalget 24 på Skeppargatan 21 i Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1883 med två byggnader, ett gathus och ett gårdshus på totalt 1 579 kvm.

Bostadsrättsföreningen bildades i mitten av 1990-talet.

Föreningen upplåter 22 bostadslägenheter och en lokal fördelat på 1 529 kvm respektive 50 kvm. Lokalen hyrs av Estetik och omvårdnad i Stockholm AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I fastigheten finns av Telia indragen bredbandsfiber och föreningen har avtal med Tele2.

### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023. Följande styrelse valdes då.

Ravi Fältman	ledamot	Åsa Blomquist	suppleant
Stefan A Berglund	ledamot		
Ida Olsson	ledamot		
Rebecca Hellström	ledamot		

Styrelsen konstituerade sig så att Ravi Fältman blev ordförande och Stefan A Berglund blev kassör.

Under året har 4 st (5 st) protokollförda styrelsemöten genomförts.

### **Valberedning och revisorer**

Stämman valde Jonas Linngård och Martin Herin till valberedning.  
Den auktoriserade revisorn Rickard Norinder från Crowe Tönnervik Revision AB valdes till revisor och "auktoriserad revisor" från samma firma valdes till revisorssuppleant.

### **Förvaltning**

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen tillsammans med medlemmarna och Bredablick Förvaltning i Sverige AB förvaltat fastigheten.

AB Rådstornet har skött den ekonomiska förvaltningen.

Dessutom har föreningen under året haft avtal med nedanstående företag:

- Ellevio AB (el)
- Telge Energi AB (el)
- Stockholm Exergi AB (fjärrvärme)
- Tele2 Sverige AB (kabel-TV)
- Telia (bredband)
- Stockholm Vatten AB (va/a och sophämtning)
- Mickes Fönsterputs och städ AB
- Svensk Röranalys AB
- Electrolux Professional AB
- Elit Skyltsystem
- Hissen El.Mek.Verkstad AB (serviceavtal)
- Hissbesiktningar i Sverige AB
- Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (försäkring)
- Anticimex AB (råttstopp)
- Låspartner i Stockholm AB
- Nordnet (kapitalförsäkring)

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Därutöver finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter (6 st) bytt ägare.

Antalet medlemmar var 25 st (25 st) vid årets slut.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och årets resultat

Under året har vi haft felanmälningar som rör tvättstugan. Till följd av det har förbättringar utförts där. OVK-besiktning är gjord och åtgärder maa den kommer att slutföras under 2024.

Vi har även haft problem med råttor som har bekämpats av Anticimex.

Förvaltningen i samarbete med Bredablick har pågått under året med skiftande kvalitet. Men nu börjar det bli bättre.

Styrelsen har via mail informerat medlemmarna om de vardagliga händelserna under året.

I övrigt har styrelsen skött löpande förvaltning utan några större händelser att rapportera.

Underskottet i föreningen uppkommer eftersom vi tillsvidare är en avgiftsfri förening som finansieras av överskottet som uppkommer i våra fondplaceringar. Vi plockar varje år i förskott ut så mycket som behövs för att klara den årliga driften av föreningen.

Kapitalförsäkringen har gått upp och ner under året såsom övriga börsen också gjort. Värdet per 31/12 2023, efter uttag om 1 Mkr för att säkra driften under 2024, uppgick till ca 9,8 Mkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	192	171	192	143	154
Rörelseresultat	-978	-2 499	-824	-1 296	-1 040
Resultat efter finansiella poster	-814	-2 466	-789	-1 260	-1 006
Balansomslutning	20 385	21 142	23 550	24 323	25 615
Soliditet (%)	98,3	98,7	99,1	99,1	99,1
Likviditet (%)	473,6	447,4	1 441,8	6 100,4	5 707,7
Lån / kvm totalyta (kr)	0	0	0	0	0
Sparande / kvm totalyta (kr)	-301	-375	-285	-584	-423
Årsavgift / tot.rörelseintäkter (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad / kvm totalyta (kr)	233	222	216	188	203

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 353 514	0	-19 026 546	-2 466 231	<b>20 860 737</b>
Avsättning yttre rep.fond		281 181	-281 181		<b>0</b>
Disp.fg års resultat enl stämmobeslut			-2 466 231	2 466 231	<b>0</b>
Årets resultat				-813 936	<b>-813 936</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 353 514</b>	<b>281 181</b>	<b>-21 773 958</b>	<b>-813 936</b>	<b>20 046 801</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att

ansamlad förlust	-21 773 958
årets förlust	-813 936
	<b>-22 587 894</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-22 587 894
	<b>-22 587 894</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	192 059	170 559
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>192 059</b>	<b>170 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-815 520	-2 308 148
Övriga externa kostnader		-15 399	-22 862
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-338 678	-338 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 169 597</b>	<b>-2 669 689</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-977 538</b>	<b>-2 499 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		124 279	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 325	32 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-4
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>163 602</b>	<b>32 899</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-813 936</b>	<b>-2 466 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-813 936</b>	<b>-2 466 231</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 652 182	10 990 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 652 182</b>	<b>10 990 861</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	8 294 279	9 050 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 294 279</b>	<b>9 050 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 946 461</b>	<b>20 040 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 050	0
Övriga fordringar	6	66 936	61 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 453	39 659
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 439</b>	<b>101 289</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		234 886	629 643
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>234 886</b>	<b>629 643</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 062 669	369 792
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 062 669</b>	<b>369 792</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 438 994</b>	<b>1 100 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 385 455</b>	<b>21 141 585</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		42 353 514	42 353 514
Fond för yttre underhåll		281 181	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 634 695</b>	<b>42 353 514</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-21 773 958	-19 026 547
Årets resultat		-813 936	-2 466 231
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 587 894</b>	<b>-21 492 778</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 046 801</b>	<b>20 860 736</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	8	34 822	34 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 822</b>	<b>34 822</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		15 145	14 306
Leverantörsskulder		117 279	69 833
Skatteskulder		102 916	98 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	68 492	63 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303 832</b>	<b>246 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 385 455</b>	<b>21 141 585</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-813 936	-2 466 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	214 399	338 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-599 537</b>	<b>-2 127 552</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 050	6 184
Förändring av kortfristiga fordringar	-39 100	-17 702
Förändring av leverantörsskulder	47 446	16 683
Förändring av kortfristiga skulder	10 361	6 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-581 880</b>	<b>-2 115 686</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-20 000	-40 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	900 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>880 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	0	34 822
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>34 822</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>298 120</b>	<b>-2 120 864</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	999 435	3 120 299
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 297 555</b>	<b>999 435</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättningar till och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker fr o m 2014 efter beslut av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av på anskaffningsvärdet med 0,5% per år och elstambytet med 10% per år.

2014 upprättades en ny avskrivningsplan med nyttjandeperiod 100 år respektive 10 år, med rak avskrivning på restvärdet.

Hissar och säkerhetsdörrar skrivs av med 5% per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	171 674	155 590
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	8 754	14 969
Övriga intäkter	11 631	0
	<b>192 059</b>	<b>170 559</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Rep / uh enligt plan, relining	0	1 535 251
Rep / uh tekn.installationer, hissrep, tv.stuga, pump och armaturer (2022 - entrélås, tv.stuga & hissrep)	93 202	48 498
Rep / uh bostäder	4 375	12 094
Rep / uh inre	9 505	8 442
Rep / uh yttre	0	31 688
El	49 749	72 140
Värme	280 314	248 157
Vatten och avlopp	38 112	30 960
Fastighetsskötsel och städning	60 990	62 142
Sophämtning	45 591	62 046
Serviceavtal - tekniska installationer	38 283	13 292
Förvaltningskostnader	105 705	92 117
Försäkring	14 005	13 028
Fastighetsskatt	52 228	50 688
Övriga arvoden	23 461	27 605
	<b>815 520</b>	<b>2 308 148</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 832 097	10 832 097
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 832 097</b>	<b>10 832 097</b>
Ingående avskrivningar	-2 638 897	-2 300 218
Årets avskrivningar	-338 679	-338 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 977 576</b>	<b>-2 638 897</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>7 854 521</b>	<b>8 193 200</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 815 000	26 815 000
Taxeringsvärden mark	66 912 000	66 912 000
	<b>93 727 000</b>	<b>93 727 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 854 521	8 193 200
Bokfört värde mark	2 797 661	2 797 661
	<b>10 652 182</b>	<b>10 990 861</b>

Värdeår 1982

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 050 000	9 010 000
Insättningar	20 000	40 000
Uttag	-775 721	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 294 279</b>	<b>9 050 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 294 279</b>	<b>9 050 000</b>

Marknadsvärde per 2023-12-31 är 9 796 927 kr (9 194 279 kr).

### Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	66 936	61 630
	<b>66 936</b>	<b>61 630</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	15 412	14 005
AB Rådstornet	11 696	11 310
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	14 893	14 344
Anticimex	26 084	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 368	0
	<b>73 453</b>	<b>39 659</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	34 822	34 822
	<b>34 822</b>	<b>34 822</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	43 663	38 212
Övriga upplupna kostnader	24 829	25 280
	<b>68 492</b>	<b>63 492</b>

## Not Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev till ett belopp om 20 258 000 kr är obelånade.

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Ravi Fältman

Stefan A Berglund

Rebecca Hellström

Ida Olsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

Rickard Norinder  
Auktoriserad revisor  
Crowe Tönnervik Revision AB

# 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."

## RAVI FÄLTMAN

Ordförande

Serienummer: 692f718580eaf2[...]ed317fff05a34

IP: 81.227.xxx.xxx

2024-04-26 14:51:51 UTC



## STEFAN ANDERSSON BERGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 861349c4ebfbaa[...]599e2ed373865

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 15:48:07 UTC



## IDA OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0033ec35826016[...]8c1d018e55801

IP: 151.177.xxx.xxx

2024-04-27 10:19:32 UTC



## REBECCA LILLY LOUISE HELLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 95736f97f6f762[...]48d155d117941

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-02 08:32:18 UTC



## Rickard Norinder

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 2d7ad353ae857e[...]584e04fd87942

IP: 194.132.xxx.xxx

2024-05-02 08:45:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>