

Årsredovisning
för
Brf Havssvalget 28

716419-3893

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Havssvalget 28 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

Efter val vid ordinarie föreningsstämma har styrelsen bestått av följande ledamöter med mandatperiod till ordinarie föreningsstämma 2023.

Styrelsen har utgjorts av

Christian Moberg	Ledamot
Marit Frost Österman	Ledamot
Peder Isacson	Ledamot
Lena Lundqvist	Ledamot
Fredrik Bergman	Suppleant
Mikael Lundqvist	Suppleant

Revisor har varit:
Ricardo Olivares Auktoriserad revisor

Valberedningen har utgjorts av:
Peder Isacson och Thomas Frost.

Föreningsstämma hölls den 30 maj 2023.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden samt dessutom hållit löpande kontakt via e-post och telefon.

Antal medlemmar 2023 var 21 st (21 st)

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havssvalget 28 Föreningen registrerades 1998 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229/, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes på 1880-talet och totalrenoverades 1998,

Föreningen upplåter 12 stycken lägenheter med bostadsrätt och 1 stycken lokal med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Så kallad styrelseansvarsförsäkring ingår.

Fastighetens status bedöms av styrelsen vara mycket god, då flertalet större och kostsamma renoveringar genomförts under senare åren. Se ett urval nedan:

Byte värmecentral år 2017

Uppgradering nya maskiner tvättstuga år 2022

Stampolning 2022

Komplett renovering av innergård, bjälklag, tät- och ytskikt år 2022/2023

Komplett scanning och punktförstärkning hjärtvägg år 2023

Under det gånga räkenskapsåret har föreningens större projekt varit en förstärkning av hjärtväggen, efter upptäckt av tidigare renovering under 2010 som försvagat bärrigheten. Projektet ledde även till en komplett scanning av hjärtväggen, samt uppdatering av samtliga bostadsrätters planlösning. Inga ytterligare förstärkningsbehov upptäcktes. I övrigt har normalt underhåll skett, bland annat har ytterligare en av takets frånluftsfläktar bytts ut.

Projekt som tidigare planerats in har under året pausats på grund av det osäkra ekonomiska läget. Styrelsen har prioriterat att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet, vilket även lett till beslut om ytterligare en höjning av månadsavgiften med 20% från och med 2024. Denna höjning är nödvändig för att täcka ökade kostnader och för att möjliggöra fortsatt underhåll och förbättringar av fastigheten. Planen är att därigenom redan under 2024 kunna påbörja förbättring av fastighetens ventilation. Föreningen har en aktuell underhållsplan och följs upp vid varje styrelsemöte.

Inga överlåtelse har skett under 2023.

Ekonomi

Från den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 20%.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 119	918	956	930
Resultat efter finansiella poster	-650	-120	64	0
Soliditet (%)	55	57	73	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	486	486	486
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8	8	4	4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10	10	5	5
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	212	52	58
Räntekänslighet (%)	10	10	6	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	203	211	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	57	55	56

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på högre avskrivningar, ökade räntekostnader samt större underhållsarbeten i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 915 018	5 141 901	442 329	-1 819 610	-119 899	14 559 739
Uttag fond yttre underhåll			-442 329	442 329		0
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-319 899	119 899	0
Årets resultat					-649 847	-649 847
Belopp vid årets utgång	10 915 018	5 141 901	200 000	-1 697 180	-649 847	13 909 892

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 697 180
årets förlust	-649 847
	-2 347 027

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
i ny räkning överföres	-2 347 027
	-2 347 027

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 119 283	917 838
Övriga rörelseintäkter		5 788	6 182
Summa rörelseintäkter		1 125 071	924 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 076 783	-736 548
Övriga externa kostnader	3	-99 631	-54 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 343	-146 073
Summa rörelsekostnader		-1 385 757	-937 516
Rörelseresultat		-260 686	-13 496
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 161	-106 403
Summa finansiella poster		-389 161	-106 403
Resultat efter finansiella poster		-649 847	-119 899
Resultat före skatt		-649 847	-119 899
Årets resultat		-649 847	-119 899

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	18 315 810	12 382 330
Mark		6 764 400	6 764 400
Maskiner och andra tekniska anläggningar		29 896	34 355
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	6 138 364
Summa materiella anläggningstillgångar		25 110 106	25 319 449

Summa anläggningstillgångar

25 110 106

25 319 449

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 759	30 404
Summa kortfristiga fordringar		32 759	30 404

Kassa och bank

Kassa och bank		160 372	234 189
Summa kassa och bank		160 372	234 189

Summa omsättningstillgångar

193 131

264 593

SUMMA TILLGÅNGAR

25 303 237

25 584 042

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 056 919

16 056 919

Fond för yttre underhåll

200 000

442 329

Summa bundet eget kapital

16 256 919

16 499 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 697 180

-1 819 611

Årets resultat

-649 847

-119 899

Summa fritt eget kapital

-2 347 027

-1 939 510

Summa eget kapital

13 909 892

14 559 738

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 000 000

2 000 000

Summa långfristiga skulder

2 000 000

2 000 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 499 616

8 249 616

Leverantörsskulder

544 441

507 759

Skatteskulder

123 910

118 906

Övriga skulder

27 245

6 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198 133

141 653

Summa kortfristiga skulder

9 393 345

9 024 304

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 303 237

25 584 042

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-649 847	-119 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	209 343	146 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-440 504	26 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 355	-1 688
Förändring av leverantörsskulder	36 682	425 547
Förändring av kortfristiga skulder	82 359	-2 289 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-323 818	-1 839 070
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	6 121 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	6 121 234
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	-4 861 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	-4 861 500
Årets kassaflöde	-73 818	-579 336
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	234 189	813 525
Likvida medel vid årets slut	160 372	234 189

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10%

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	630 732	525 610
Hyror lokaler	488 556	392 216
Övr ersättningar & intäkter	5 782	6 195
	1 125 070	924 021

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten,sophämtning, tv.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/städning	102 317	90 586
Hissbesiktning	2 169	2 021
Sotning	0	4 951
Reparation och underhåll fastighet	533 219	219 296
Uppvärmning fjärrvärme	173 976	151 082
Fastighetsel	35 047	30 765
Vatten	38 879	36 437
Sophämtning	36 882	35 485
Försäkringspremier	24 998	23 702
Kabel-TV	12 579	11 466
Förvaltning	54 388	69 270
Fastighetsskatt	62 328	61 488
	1 076 782	736 549

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	20 625	20 625
Konsultarvoden	31 369	0
Bankkostnader	16 579	4 688
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga styrelse och förvaltningskostnader	25 328	24 420
	99 631	54 895

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 161 416	14 161 416
Omklassificeringar	6 326 952	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 488 368	14 161 416
Ingående avskrivningar	-1 967 674	-1 826 060
Årets avskrivningar	-204 884	-70 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 172 558	-1 896 867
Utgående redovisat värde	18 315 810	12 264 549
Taxeringsvärden byggnader	17 864 000	17 864 000
Taxeringsvärden mark	47 462 000	47 462 000
	65 326 000	65 326 000

Not 5 Långfristiga skulder

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea lån 39758269895 1,40% ffdag 2025-01-22	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Lånen är amorteringsfria

Not 6 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 90 dgr Stibor + 0,6%	8 499 616	8 249 616
	8 499 616	8 249 616

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 250 000
	10 500 000	10 250 000

Stockholm

Marit Frost Österman
Ordförande

Peder Isacson

Christian Moberg

Lena Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad 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."

PEDER ISACSON

Styrelseledamot

Serienummer: 4d1d3b0b1c1861f3796d7fed1f4025bb2c96xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-02 17:28:30 UTC



Lena Carina Lundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 244d917a05ebd570fa0ed4b68b3e59fb1e36xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-04-05 15:52:19 UTC



CHRISTIAN MOBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c1ed93b5114d7256f91b5a2a91893e629e712xxxx

IP: 199.247.xxx.xxx

2024-04-06 20:24:07 UTC



MARIT FROST ÖSTERMAN

Ordförande

Serienummer: f7efa7ed5aac63d7ee9c0462741c9ac7c219xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-04-08 08:56:39 UTC



RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa74677bd47bf740a6ce754aedafxxxx

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-04-08 09:12:33 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>