

Årsredovisning
för
BRF HAVSSVALGET 19
716419-9858

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för BRF HAVSSVALGET 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 sex lokaler på totalt 953 kvm. Samtliga lokaler är hyresrätter. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har sedan årsstämman 2021-06-22 utgjorts av

Fabian Fredell	Ordförande
Charlotte Ericsson	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot
Fredrik Rågmark	Ledamot

Christine Ahnström	Suppleant
Jacob Blombäck	Suppleant

BoRevision AB kvarstår som extern revisor.

Styrelsen har under året haft X (4) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningstämma (årsstämma) hölls den 22 juni 2021.

Föreningen har uppdragit åt Trönberg & Co Förvaltnings AB att handha föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning genom ett särskilt upprättat förvaltningsavtal.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens taxeringsvärde 2019 uppgick till 151 000 000 SEK. Fördelat på 131 000 000 SEK bostäder och 20 000 000 SEK lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omrövning av tomträttsavgäld har gjorts 20 juli 2021, nytt avtal signerat 8 december 2021. Ny tomträttsavgäld kommer att tillfalla föreningen 1 januari 2023. En nedstättning av den avgiften har kommit överens om 20 mars 2017 om de fyra första åren.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 30 st
Antal lokaler: 6 st
Föreningen hade vid årets slut 45 (45) st medlemmar.
2 (2) bostadsrätter har under året bytt ägare

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 756	3 764	3 727	3 457
Resultat efter finansiella poster	-634	-625	-153	-406
Soliditet (%)	74,8	74,6	75,0	74,7
Lån/kvm(Boa)	3 518	3 576	3 637	3 722
Avg/kvm(Boa)	379	379	379	379

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 294	4 634	2 954	-5 546	-625	40 711
Avs. yttre rep.ffond			453	-453		0
Ianspråktag. yttre rep.fond			-89	89		0
Disposition av föregående års resultat:				-625	625	0
Årets resultat					-649	-649
Belopp vid årets utgång	39 294	4 634	3 318	-6 535	-649	40 062

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 535 147
årets förlust	-649 139
	-7 184 286

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	453 000
	-7 637 286
	-7 184 286

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

Resultaträkning	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	2	3 756 174	3 763 998
Övriga rörelseintäkter		79 907	58 241
Summa nettoomsättning		3 836 081	3 822 239
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 772 460	-3 673 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 056	-646 056
Summa rörelsekostnader		-4 418 516	-4 319 740
Rörelseresultat		-582 435	-497 501
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		71 174	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 759	21 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 976	-149 435
Summa finansiella poster		-52 043	-127 455
Resultat efter finansiella poster		-634 478	-624 956
Resultat före skatt		-634 478	-624 956
Skatter			
Skatt på årets resultat		-14 661	0
Årets resultat		-649 139	-624 956

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	51 521 564	52 135 100
Inventarier, verktyg och installationer	5	431 595	464 115
Summa materiella anläggningstillgångar		51 953 159	52 599 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	339 651
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	339 651
Summa anläggningstillgångar		51 953 159	52 938 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 774	250 890
Övriga fordringar		29 633	28 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 489	263 869
Summa kortfristiga fordringar		501 896	543 681
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 090 235	1 078 790
Summa kassa och bank		1 090 235	1 078 790
Summa omsättningstillgångar		1 592 131	1 622 471
SUMMA TILLGÅNGAR		53 545 290	54 561 337

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 928 500	43 928 500
Fond för yttre underhåll		3 318 070	2 954 070
Summa bundet eget kapital		47 246 570	46 882 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 535 147	-5 546 192
Årets resultat		-649 139	-624 956
Summa fritt eget kapital		-7 184 286	-6 171 148
Summa eget kapital		40 062 284	40 711 422
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 082 490	12 282 490
Övriga skulder		354 860	52 500
Summa långfristiga skulder		12 437 350	12 334 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		249 641	804 888
Skatteskulder		54 175	94 246
Övriga skulder		58 577	40 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 263	375 416
Summa kortfristiga skulder		1 045 656	1 514 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 545 290	54 561 337

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-634 478	-624 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		646 056	646 056
Betald skatt		-55 443	39 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-43 865	60 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		25 116	-298 678
Förändring av kortfristiga fordringar		17 380	12 946
Förändring av leverantörsskulder		-555 247	686 796
Förändring av kortfristiga skulder		126 052	-403 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-430 564	57 590
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		339 649	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		339 649	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		102 360	-213 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		102 360	-213 334
Årets kassaflöde		11 445	-155 744
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 078 790	1 234 535
Likvida medel vid årets slut		1 090 235	1 078 791

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 324 572	1 324 572
Hyror lokaler	2 431 626	2 439 412
Pantsättnings-och överlåtelseavgifter	0	2 366
Övriga intäkter	79 884	55 890
	3 836 082	3 822 240

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Löpande rep/underhåll	1 091 637	934 048
El	97 771	60 017
Värme	555 543	498 583
Vatten och avlopp	96 215	144 235
Fastighetskötsel och städning	216 387	210 051
Sophämtning	142 774	64 110
Serviceavtal-tekniska installationer	174 914	204 368
Förvaltningskostnader	223 784	220 480
Tomträttsavgäld	750 036	750 005
Försäkring	40 581	39 512
Fastighetsskatt	243 770	242 872
Övriga arvoden	41 542	34 989
Övriga kostnader	95 703	97 656
Juridiska arvoden	1 802	58 554
Konstaterade hyresförluster	0	114 203
	3 772 459	3 673 683

Not 4 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 353 131	61 353 131
Ingående avskrivningar	-9 218 031	-8 604 495
Årets avskrivningar	-613 536	-613 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 831 567	-9 218 031
Utgående redovisat värde	51 521 564	52 135 100
Taxeringsvärden byggnader	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärden mark	104 800 000	104 800 000
	151 000 000	151 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 042	642 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 042	642 042
Ingående avskrivningar	-177 927	-145 407
Årets avskrivningar	-32 520	-32 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 447	-177 927
Utgående redovisat värde	431 595	464 115

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Likviditetsinvest - Bokfört värde	0	339 651
Utgående anskaffningsvärden	0	339 651
Utgående redovisat värde	0	339 651

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea - lån 1,21% 2025-05-21	100 000	100 000
Nordea - lån 1,16% 2025-05-21	100 000	100 000
Summa skulder till kreditinstitut	200 000	200 000

Total låneskuld till kreditinstitut 12.282.490 kr varav 200.000 kr är kortfristig.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Fabian Fredell
Ordförande

Charlotte Ericsson

Fredrik Svensson

Fredrik Rågmark

Min revisionsberättelse har lämnats

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 Rågmark

Styrelseledamot

Serienummer: 19630306xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-06-10 11:40:44 UTC



Fabian Richard Fredell

Styrelseordförande

Serienummer: 19650707xxxx

IP: 83.209.xxx.xxx

2022-06-10 13:48:13 UTC



FREDRIK SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19611127xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-10 14:47:09 UTC



Charlotte Irene Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19691003xxxx

IP: 185.39.xxx.xxx

2022-06-12 11:53:55 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-06-16 07:55:02 UTC



Penneo dokumentnyc-kei: EMU26-NQBCH-YQ841-CMBSG-41H3Y-YCISP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>