

**Årsredovisning**  
för  
**BRF HAVSSVALGET 19**

716419-9858

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för BRF HAVSSVALGET 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-06-23 utgjorts av

Fabian Fredell	Ordförande
Johan Rogebrant	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot
Fredrik Rågmark	Ledamot

Charlotte Ericsson	Suppleant
Jacob Blombäck	Suppleant

BoRevision AB kvarstår som extern revisor.

Styrelsen har under året haft 4 (5) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningstämma (årsstämma) hölls den 23 juni 2020.

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*

-Under året har byte av fjärrvärmecentralen påbörjats.

ms

PS

P

R

7.7

### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 30 st  
Antal lokaler: 6 st  
Föreningen hade vid årets slut 46 (47) st medlemmar.  
2 (0) bostadsrätter har under året bytt ägare

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 822	3 727	3 457	3 482
Resultat efter finansiella poster	-625	-153	-406	-440
Soliditet (%)	74,6	75,0	74,9	75,5
Lån/kvm(Boa)	3 576	3 637	3 722	3 763
Avg/kvm(Boa)	379	379	379	429

### 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	2 501	-4 940	-153	41 336
Avs. yttre rep.fond			453	-453		0
Disposition av föregående års resultat:				-153	153	0
Årets resultat					-625	-625
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 294</b>	<b>4 634</b>	<b>2 954</b>	<b>-5 546</b>	<b>-625</b>	<b>40 711</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 546 192
årets förlust	-624 956
	<b>-6 171 148</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	453 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 000
i ny räkning överföres	-6 535 148
	<b>-6 171 148</b>

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

ix

PS

P

a  
3.7

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	2	3 763 998	3 726 577
Övriga rörelseintäkter		58 241	1 138
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 822 239</b>	<b>3 727 715</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 673 684	-3 153 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 056	-624 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 319 740</b>	<b>-3 777 746</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-497 501</b>	<b>-50 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 980	24 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 435	-127 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 455</b>	<b>-102 962</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-624 956</b>	<b>-152 993</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-624 956</b>	<b>-152 993</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-624 956</b>	<b>-152 993</b>

W  
F

l

o

27

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	52 135 100	52 748 636
Inventarier, verktyg och installationer	5	464 115	496 635
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 599 215</b>	<b>53 245 271</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	339 651	339 651
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>339 651</b>	<b>339 651</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 938 866</b>	<b>53 584 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250 890	0
Övriga fordringar		28 922	28 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 869	276 814
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>543 681</b>	<b>305 785</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 078 790	1 234 535
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 078 790</b>	<b>1 234 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 622 471</b>	<b>1 540 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 561 337</b>	<b>55 125 242</b>

ms  
FR

P R  
FR

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

43 928 500

43 928 500

Fond för yttre underhåll

2 954 070

2 501 070

**Summa bundet eget kapital**

**46 882 570**

**46 429 570**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 546 192

-4 940 199

Årets resultat

-624 956

-152 993

**Summa fritt eget kapital**

**-6 171 148**

**-5 093 192**

**Summa eget kapital**

**40 711 422**

**41 336 378**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12 282 490

0

Övriga skulder

52 500

52 500

**Summa långfristiga skulder**

**12 334 990**

**52 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

200 000

12 695 824

Leverantörsskulder

804 888

118 092

Skatteskulder

94 246

55 124

Övriga skulder

40 375

102 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

375 416

764 623

**Summa kortfristiga skulder**

**1 514 925**

**13 736 364**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**54 561 337**

**55 125 242**

or  
FS

P

or

47

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-624 956	-152 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		646 056	624 303
Betald skatt		39 171	18 494
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60 271</b>	<b>489 804</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-298 678	58 432
Förändring av kortfristiga fordringar		12 946	7 554
Förändring av leverantörsskulder		686 796	-165 394
Förändring av kortfristiga skulder		-403 745	8 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>57 590</b>	<b>399 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-290 042
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-290 042</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-213 334	-174 168
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-213 334</b>	<b>-174 168</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-155 744</b>	<b>-65 027</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 234 535	1 299 562
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 078 791</b>	<b>1 234 535</b>

PK

P  
a  
7.7

## 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 324 572	1 324 572
Hyror lokaler	2 439 412	2 401 997
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	2 366	1 138
Övriga intäkter	55 890	8
	<b>3 822 240</b>	<b>3 727 715</b>

ns  
75

P  
R  
77



**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>-2019-12-31</b>
Löpande rep/underhåll	934 048	765 427
El	60 017	77 923
Värme	498 583	500 297
Vatten och avlopp	144 235	71 479
Fastighetskötsel och städning	210 051	252 211
Sophämtning	64 110	102 183
Serviceavtal-tekniska installationer	204 368	115 791
Förvaltningskostnader	220 480	155 184
Tomträttsavgäld	750 005	748 900
Försäkring	39 512	38 889
Fastighetsskatt	242 872	241 310
Övriga arvoden	34 989	37 672
Övriga kostnader	97 656	46 178
Juridiska arvoden	58 554	0
Konstaterade hyresförluster	114 203	0
	<b>3 673 683</b>	<b>3 153 444</b>

**Not 4 Byggnader**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	-8 604 495	-7 990 959
Årets avskrivningar	-613 536	-613 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 218 031</b>	<b>-8 604 495</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 135 100</b>	<b>52 748 636</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärden mark	104 800 000	104 800 000
	<b>151 000 000</b>	<b>151 000 000</b>

*Handwritten mark: a blue checkmark-like symbol with a vertical line through it.*

*Handwritten initials/signatures: 'P', 'JK', and '4.7'.*

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 042	352 000
Årets anskaffning	0	290 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>642 042</b>	<b>642 042</b>
Ingående avskrivningar	-145 407	-134 640
Årets avskrivningar	-32 520	-10 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-177 927</b>	<b>-145 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>464 115</b>	<b>496 635</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Likviditetsinvest - Bokfört värde	339 651	339 651
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>339 651</b>	<b>339 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>339 651</b>	<b>339 651</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea - lån      1,21%      2025-05-21	100 000	7 425 800
Nordea - lån      1,16%      2025-05-21	100 000	5 270 024
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>200 000</b>	<b>12 695 824</b>

Total låneskuld till kreditinstitut 12.482.490 kr varav 200.000 kr är kortfristig.

*rx*

*书*

*p*  
*o*  
*ff.*

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	<b>25 500 000</b>	<b>25 500 000</b>

Stockholm 20/5-2021



Fabian Fredell  
Ordförande



Fredrik Svensson



Johan Røgebrant



Fredrik Rågmark

Min revisionsberättelse har lämnats *den 25 maj 2021*



Joakim Häll  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havssvalget 19, org.nr. 716419-9858

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havssvalget 19 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havssvalget 19 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Föreningsstämman 2020 valde Alexander Forslöf, BoRevision AB, till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision har efterträtt Alexander.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor