

Brf Havssvalget 10

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för  
**Brf Havssvalget 10**  
702002-8036

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Havssvalget 10 (702002-8036) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs om än i ringa omfattning. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenotan.
- Årsavgifterna planeras ej att höjas men förväntas över tid återspegla det allmänna kostnadsläget.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Havssvalget 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Artillerigatan 26. Havssvalget 10 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 559
3	Lokaler, hyresrätt	489

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Anna Windborne-Brown	Ledamot
Sanna Andersson	Ledamot
Helene Sundberg	Ledamot
Louise Hooft	Ordförande

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Revision Toresson.

Valberedning består av: Renate Åkerhielm – sammankallande samt Felix Armstrong och Staffan Landén.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Renovering balkonger och fasad mot gatan
2018	Takomläggning
2019	Renovering gårdsbjälklag
2019	Relining spillvattenstammar

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Byte passersystem
2021	Upprustning/målning utav trapphusfönster
2022	Viss renovering av hiss

### Årsavgifter

Årsavgifterna planeras ej att höjas men förväntas över tid återspegla det allmänna kostnadsläget.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 22 st. Under året har 4 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 21 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Styrelsen, med hjälp av Fastighetsägarna Service AB

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Året har hittills präglats av en lugnare förvaltningsfas efter flera år av betydande renoveringar. Per den första maj 2021 har föreningen istället för Länsförsäkringar anlitat Protector Försäkring för att hålla nere premiekostnad för fastighetsförsäkringen, men med oförändrat innehåll.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 802	1 370	1 522	959
Resultat efter fin. poster (tkr)	129	-7 358	-4 850	-5 506
Soliditet (%)	-195,3	-195	0	44

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 633 000	9 455 000	-	-14 270 222	-7 358 421	-9 540 643
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-7 358 421	7 358 421	
Årets resultat					128 557	128 557
Belopp vid årets utgång	2 633 000	9 455 000	-	-21 628 643	128 557	-9 412 086

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-21 628 643
Årets resultat	128 557
<b>Totalt</b>	<b>-21 500 086</b>
Avsättning yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-83 355
Balanseras i ny räkning	-21 716 731
<b>Summa</b>	<b>-21 500 086</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 802 198	1 370 368
Övriga rörelseintäkter	3	70 714	12 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 872 912</u>	<u>1 383 352</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 311 844	-8 259 933
Övriga externa kostnader	5	-73 030	-121 099
Personalkostnader och arvoden	6	-29 844	-59 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 760	-95 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 510 478</u>	<u>-8 536 480</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>362 434</u>	<u>-7 153 128</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 165	-205 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-233 877</u>	<u>-205 293</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>128 557</u>	<u>-7 358 421</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>128 557</u>	<u>-7 358 421</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>128 557</u>	<u>-7 358 421</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	3 784 103	3 879 863
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 784 103</u>	<u>3 879 863</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>400 876</u>	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 876	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 184 979</u>	<u>3 879 863</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		60	35 880
Övriga fordringar		169 365	308 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>67 841</u>	<u>30 734</u>
Summa kortfristiga fordringar		237 266	374 834
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	<u>397 648</u>	<u>638 205</u>
Summa kassa och bank		397 648	638 205
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>634 914</u>	<u>1 013 039</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 819 893</u>	<u>4 892 902</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 088 000	12 088 000
Summa bundet eget kapital		12 088 000	12 088 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 628 643	-14 270 222
Årets resultat		128 557	-7 358 421
Summa fritt eget kapital		-21 500 086	-21 628 643
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-9 412 086</b>	<b>-9 540 643</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 500 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	13 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	2 000 000	-
Leverantörsskulder		133 911	943 781
Skatteskulder		11 557	10 673
Övriga skulder		250 084	206 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 427	272 316
Summa kortfristiga skulder		2 731 979	1 433 545
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 819 893</b>	<b>4 892 902</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Byggnad	102 år	102 år
Ombyggnad	100 år	100 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	828 000	828 000
Hyror	969 960	538 633
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 229	3 719
Övriga hyresintäkter	9	16
	<b>1 802 198</b>	<b>1 370 368</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	6 660
Övrigt, återförd interimspost	70 714	6 324
<b>Summa</b>	<b>70 714</b>	<b>12 984</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	50 340	33 726
Städning	87 609	77 455
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 798	67 114
Trädgårdsskötsel	31 677	67 484
Snöröjning	-	12 572
Reparationer	88 422	85 219
El	166 897	172 564
Uppvärmning	265 473	302 375
Vatten	28 656	19 671
Sophämtning	19 213	14 914
Försäkringspremie	69 814	35 813
Fastighetsavgift bostäder	24 293	23 409
Fastighetsskatt lokaler	109 870	109 870
Övriga fastighetskostnader	11 870	408 763
Kabel-tv/Bredband/IT	79 313	58 839
Förvaltningsarvode ekonomi	35 701	47 671
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 841	5 372
Panter och överlåtelser	5 322	4 883
Förvaltningsarvode teknik	17 905	17 853
Teknisk förvaltning utöver avtal	82 372	138 036
Kostnader styrelsemöten	-	25 963
Juridiska åtgärder	19 923	23 559
Övriga externa tjänster	15 180	84 727
	<b>1 228 489</b>	<b>1 837 852</b>

**Underhåll**

Gemensamma utrymmen	14 903	-
El	53 201	-
Tak	-	1 180 881
Gård	15 251	5 241 200
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 311 844</b>	<b>8 259 933</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Porto / Telefon	5 559	6 016
Konsultarvode, besiktning gårdar	52 488	100 758
Revisionarvode	14 983	14 325
<b>Summa</b>	<b>73 030</b>	<b>121 099</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	29 844	59 688
	<b>29 844</b>	<b>59 688</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	4 080 000	4 080 000
-Ombyggnad	1 498 840	1 498 840
-Mark		
	<u>5 578 840</u>	<u>5 578 840</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 698 977	-1 603 217
-Årets avskrivning enligt plan	-95 760	-95 760
	<u>-1 794 737</u>	<u>-1 698 977</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 784 103</b>	<b>3 879 863</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	21 587 000	21 587 000
Mark	<u>49 800 000</u>	<u>49 800 000</u>
	71 387 000	71 387 000
Bostäder	60 400 000	60 400 000
Lokaler	<u>10 987 000</u>	<u>10 987 000</u>
	71 387 000	71 387 000

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>13 383</u>	<u>13 383</u>
	13 383	13 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-13 383</u>	<u>-13 383</u>
	-13 383	-13 383
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken Strandvägen - checkräkningskredit 1,5 milj kr	-345 187	-22 046
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	<u>742 835</u>	<u>660 251</u>
<b>Summa</b>	<b>397 648</b>	<b>638 205</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Handelsbanken	2021-10-30	1,10%	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2023-04-30	1,15%	500 000	-
Handelsbanken	2023-07-30	1,35%	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,25%	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,20%	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,60%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,49%	2 000 000	2 000 000
			<b>13 500 000</b>	<b>13 000 000</b>
Kortfristig del			-2 000 000	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## **Underskrifter**

Stockholm 2021-

Louise Hoof  
Ordförande

Helene Sundberg

Sanna Andersson

Anna Windborne-Brown

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Carina Toresson  
Godkänd Revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.