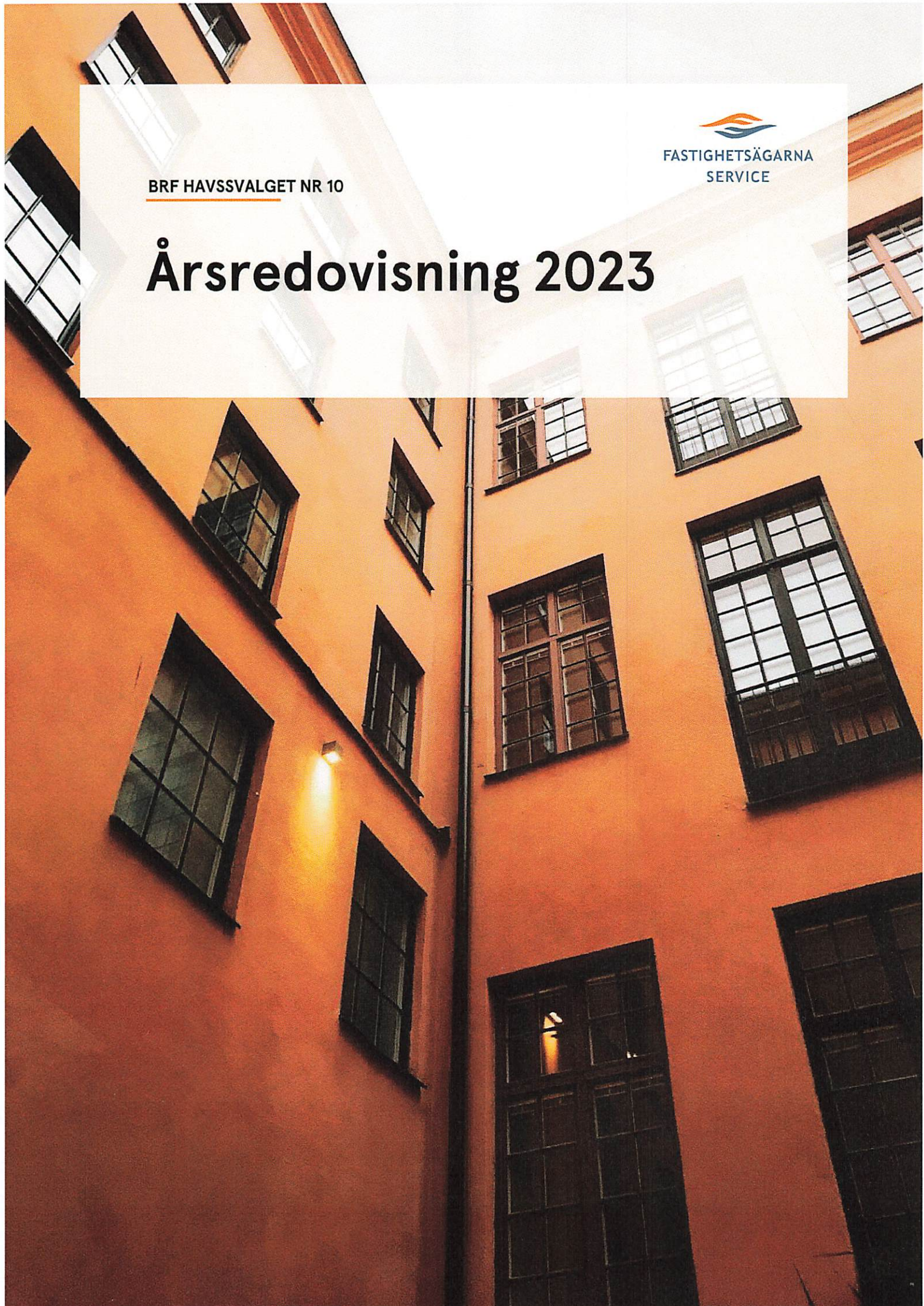




FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

BRF HAVSSVALGET NR 10

# Årsredovisning 2023





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

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Havssvalget nr 10 (702002-8036) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## 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.

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 1900. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 559
3	Lokaler, hyresrätt	454

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-10. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Göran Collert	Ordförande
Felix Armstrong	Ledamot
Anna Windborne-Brown	Ledamot
Helene Sundberg	Ledamot
Per Lindberg	Suppleant
Teodor Nodby	Suppleant

U

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson revision.

Valberedningen har utgjorts av Renate Åkerhielm sammankallande, Fredrik Armstrong samt Staffan Landén.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Entréportar
2023	Belysning tvättstuga och vindsförråd
2022	Radonmätning
2021	Målning utav samtliga trapphusfönster
2021	Energideklaration genomförd
2021	Byte utav passersystem
2019	OVK
2018	Renovering gårdsbjälklag
2018	Takomläggning
2018	Renovering balkonger och fasad mot gatan
2018	Relining spillvattenstammar

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 23 st. Under året har 1 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 23 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat i renovering av entréportarna samt utbyte av belysning till LED i tvättstuga och vindsförråd.

U

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 393	2 227	2 031	1 802
Resultat efter fin. poster (tkr)	147	228	-447	129
Soliditet (%)	-204,5	-195,2	-206,7	-182,2

### Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	531	531	531	531
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 210	6 706	6 706	6 706
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 018	8 659	8 659	8 659
Räntekänslighet %	15%	16%	16%	16%
Energikostnad kr/kvm	377	317	267	229
Sparande per kvm	172	159	112	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34%	37%	40%	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	300 000	-22 246 763	227 637	-9 631 126
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			750 400	-750 400		
Balanseras i ny räkning				227 637	-227 637	
Årets resultat					147 135	147 135
Belopp vid årets utgång	2 633 000	9 455 000	1 050 400	-22 769 526	147 135	-9 483 991

d

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-22 769 526
Årets resultat	<u>147 135</u>
Totalt	-22 622 391

Avsättning till yttre fond	750 400
Uttag ur yttre fond	-173 821
Balanseras i ny räkning	<u>-23 198 970</u>
Summa	-22 622 391

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

0



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 393 046	2 226 507
Övriga rörelseintäkter	3	68 928	6 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 461 974</b>	<b>2 232 527</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 822 779	-1 554 399
Övriga externa kostnader	5	-46 111	-36 482
Personalkostnader och arvoden	6	-59 515	-59 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 400	-92 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 020 805</b>	<b>-1 742 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>441 169</b>	<b>489 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 993	1 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 027	-263 646
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 034</b>	<b>-262 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 135</b>	<b>227 637</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>147 135</b>	<b>227 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>147 135</b>	<b>227 637</b>

U

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 517 004	3 605 660
Inventarier, maskiner och installationer	8	27 177	30 921
Summa materiella anläggningstillgångar		3 544 181	3 636 581
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	400 756	400 756
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 756	400 756
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 944 937</b>	<b>4 037 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	612 783	837 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 459	57 856
Summa kortfristiga fordringar		693 242	895 809
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>693 242</b>	<b>895 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 638 179</b>	<b>4 933 146</b>

0



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 088 000	12 088 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 050 400</u>	<u>300 000</u>
Summa bundet eget kapital		13 138 400	12 388 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 769 526	-22 246 763
Årets resultat		<u>147 135</u>	<u>227 637</u>
Summa fritt eget kapital		-22 622 391	-22 019 126
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-9 483 991</u>	<u>-9 631 126</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit - beviljad kredit 1 000 000 kr		612 444	320 107
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>8 250 000</u>	<u>10 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 862 444	10 320 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	4 250 000	3 500 000
Leverantörsskulder		279 137	112 822
Skatteskulder		53 982	32 545
Övriga skulder		297 255	304 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>379 352</u>	<u>294 573</u>
Summa kortfristiga skulder		5 259 726	4 244 165
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 638 179</u>	<u>4 933 146</u>

0

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	441 170	489 790
Avskrivningar	92 400	92 400
Erlagd ränta och ränteintäkter	-294 035	-262 153
	<u>239 535</u>	<u>320 037</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>239 535</b>	<b>320 037</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-53 157	184 737
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	166 315	-96 979
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	99 246	69 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>451 939</b>	<b>476 803</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	
Minskning av checkräkningskrediten	292 337	-36 935
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-707 663</b>	<b>-36 935</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-255 724</b>	<b>439 868</b>
Likvida medel vid årets början	766 106	326 237
Likvida medel vid årets slut	510 382	766 105

d

## 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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

#### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

#### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Bredband och kabel-TV ingår i årsavgiften

J



### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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
Värdeskåp	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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter. I årsavgiften ingår värme, vatten, el och bredband samt Kabel-TV (upphör augusti 2024).	828 000	828 000
Hyror	1 562 377	1 392 675
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 657	5 828
Övriga hyresintäkter	12	4
	<u>2 393 046</u>	<u>2 226 507</u>

d

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag - Elstöd	67 532	-
Övrigt	1 396	6 020
<b>Summa</b>	<b>68 928</b>	<b>6 020</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	53 086	66 893
Städning	107 016	94 164
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 020	29 795
Trädgårdsskötsel	26 259	59 204
Snöröjning	27 377	-
Sotning	8 107	-
Reparationer	87 307	82 206
El	374 681	327 838
Uppvärmning	310 223	281 941
Vatten	73 629	28 398
Sophämtning	16 375	26 433
Försäkringspremie	53 240	51 172
Fastighetsavgift bostäder	27 013	25 823
Fastighetsskatt lokaler	142 000	141 990
Övriga fastighetskostnader	13 518	15 724
Kabel-tv/Bredband/IT	76 455	94 689
Förvaltningsarvode ekonomi	40 309	38 219
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 480	28 863
Panter och överlåtelser	5 758	4 832
Förvaltningsarvode teknik	19 553	19 116
Teknisk förvaltning utöver avtal	83 369	62 264
Kostnader styrelsemöten/årsmöte	11 719	21 629
Juridiska åtgärder	18 331	42 847
Övriga externa tjänster	26 133	10 359
	<b>1 648 958</b>	<b>1 554 399</b>

### Underhåll

El	93 856	-
Port	31 034	-
Övrigt, lokal va-åtgärd	48 931	-

<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 822 779</b>	<b>1 554 399</b>
--	------------------	------------------

d

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	11 473	5 440
Konsultarvode	17 378	16 059
Revisionarvode	17 260	14 983
Summa	46 111	36 482

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	59 515	59 456
	59 515	59 456

Föreningen har ingen anställd personal.

✓



## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
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>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 973 180	-1 884 524
-Årets avskrivning enligt plan	-88 656	-88 656
	<u>-2 061 836</u>	<u>-1 973 180</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 517 004</b>	<b>3 605 660</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	76 200 000	76 200 000
	<u>107 200 000</u>	<u>107 200 000</u>
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000
	<u>107 200 000</u>	<u>107 200 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	50 856	50 856
	<u>50 856</u>	<u>50 856</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-19 935	-16 191
-Årets avskrivning enligt plan	-3 744	-3 744
	<u>-23 679</u>	<u>-19 935</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 177</b>	<b>30 921</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
- Vid årets början	400 756	400 756
- Avgår inbetalning		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>400 756</b>	<b>400 756</b>

-Tillkommande fordringar, avser avbetalning hyresskuld m a a coronautbrottet

d

## Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 201	71 848
Handelsbanken Fastighetsägarna	510 382	766 105
Fordran på medlemmar - förfaller 2024	29 200	-
	<u>612 783</u>	<u>837 953</u>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Handelsbanken	2031-07-30	2,01%	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	5,05%	1 250 000	500 000
Handelsbanken	2031-07-30	4,35%	1 250 000	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
			<u>12 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

Kortfristig del av långfristig skuld 4 250 000

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 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>14 500 000</u>	<u>14 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>14 500 000</u>	<u>14 500 000</u>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har fastigheten drabbats av en mindre vattenskada.

0



## Underskrifter

Stockholm 2024-02-19



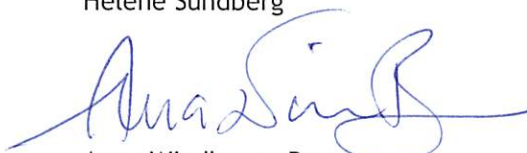
Göran Collert  
Ordförande



Helene Sundberg

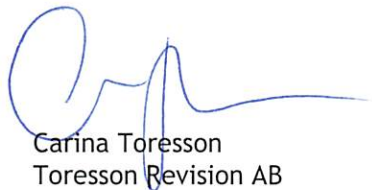


Felix Armstrong



Anna Windborne-Brown

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-12



Carina Toresson  
Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Havssvalget nr 10, org.nr 702002-8036.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Havssvalget nr 10 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Havssvalget nr 10 för räkenskapsåret 2023 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 12/4 2024



Carina Toresson





## 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 fastighetsskötsel.
- **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.