

ÅRSREDOVISNING 2025

Årsmöte 2026

Andelsrätten Havssvalget 30

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2025

KALLELSE TILL ÅRSMÖTE

Härmed kallas samtliga delägare i Andelsrätten Havssvalget 30 till årsmöte.

Datum: tisdag den 26 maj 2026

Tid: kl. 15:00

Plats: Artillerigatan 16, 5 tr

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för mötet
3. Val av sekreterare
4. Val av justeringsperson(er)
5. Fastställande av röstlängd
6. Fråga om mötet blivit behörigen sammankallat
7. Godkännande av dagordning
8. Föredragning av förvaltningsberättelse
9. Föredragning av årsredovisning
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om disposition av årets resultat
13. Motion – Säkerhetsdörrar i trapphus B
14. Val av styrelse
15. Val av revisor
16. Övriga frågor
17. Mötets avslutande

Årsmöteshandlingar

Följande handlingar distribueras i samband med årsmötet:

- Kallelse och dagordning
- Förvaltningsberättelse / årsredovisning 2025
- Inkommen motion avseende säkerhetsdörrar

Revisionsberättelsen är under färdigställande och kommer att distribueras separat till samtliga delägare.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – Verksamhetsåret 2025

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 fortsatt arbetet med teknisk förvaltning, säkerhet, myndighetskrav samt långsiktigt underhåll av fastigheten på Artillerigatan 16.

Fastigheten har fortsatt drivits enligt självkostnadsprincipen där årsavgifter och övriga intäkter används för drift, underhåll och investeringar i fastighetens långsiktiga funktion och säkerhet.

Styrelsens arbete har under året präglats av fokus på ventilation och OVK, brandskydd och säkerhet, energifrågor, tekniskt underhåll, ombyggnationer samt förbättrade administrativa rutiner och löpande drift av fastigheten.

Styrelsen under verksamhetsåret 2025:

- Sten Beck-Friis
- Patrik Ek
- Jane Hultgren Ek
- Magnus von Unge
- Lotta von Unge

Revisor:

- Sigvard Beck-Friis

OVK, ventilation och energideklaration

Ett av årets största projekt har varit arbetet kring ventilation, OVK och förberedelser inför energideklaration.

Under året genomfördes inventering av ventilation i samtliga lägenheter och lokaler, kartläggning av tilluft och frånluft, genomgång av ventilationsvägar samt kartläggning av ventilations- och skorstenskanaler.

Styrelsen har även arbetat vidare med energideklarationsfrågor och energieffektivisering inklusive uppföljning av uppvärmningskostnader och värmesystemets funktion.

Säkerhet, underhåll och drift

Under året har föreningen fortsatt arbetet med löpande underhåll och säkerhetsförbättrande åtgärder i fastigheten.

Bland annat har åtgärder genomförts på taket för att förbättra säkerheten för personer som behöver vistas där i samband med exempelvis snöskottning, tillsyn, service och underhållsarbeten.

Föreningen har även fortsatt arbetet kring brandsäkerhet, ventilation och allmän ordning i gemensamma utrymmen.

Värmesystem och energiförbrukning

Arbetet med fastighetens värmesystem har fortsatt under verksamhetsåret.

Tidigare genomförda termostathyten, värmeinjustering och förbättringar av värmesystemet har fortsatt gett positiva effekter avseende temperaturlägen och energiförbrukning.

Under året har styrelsen fortsatt följa utvecklingen kring fjärrvärmekostnader och energiförbrukning, vilka fortsatt varit påverkade av generellt höga energi- och driftkostnader.

Soprum och avfallshantering

Arbetet med framtida avfallshantering och nya krav från Stockholms stad har fortsatt under året.

Projektet omfattar framtida lösningar för sortering, anpassning till nya kommunala krav samt planering av praktisk hantering inom fastigheten.

Städning och gemensamma utrymmen

Styrelsen har under året genomfört uppföljning och omförhandling av städrelaterade tjänster.

Arbetet har omfattat kontakt med städbolag, genomgång av gemensamma utrymmen, förbättringsåtgärder i trapphus och entréer samt löpande driftfrågor.

Hiss och tekniska installationer

Löpande arbete har utförts avseende hissens funktion och säkerhet.

Fastigheten följer återkommande besiktningskrav och fortsätter det långsiktiga arbetet kring hiss, tekniska installationer, säkerhetsrelaterade frågor och underhållsplanering.

Under året har även mindre tekniska åtgärder och uppgraderingar genomförts i fastigheten, inklusive elsäkerhetsrelaterade arbeten.

Ombyggnationer och byggprocesser

Styrelsen har under året fortsatt utveckla rutiner kring ombyggnationer och renoveringsprojekt i fastigheten.

Fokus har legat på förbättrad kontroll av byggprojekt, besiktningar före, under och efter arbeten, säkerställande av byggnormer och våtrumsregler samt minimering av risk för framtida skador.

Kommunikation och administration

Styrelsen har fortsatt arbetet med att förbättra informationsflöden och administrativ struktur.

Arbetet har omfattat uppdatering av kontaktlistor, digital dokumenthantering, samordning via digitala arbetsverktyg samt förbättrad uppföljning av projekt och åtgärder.

Ekonomi

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av ökade kostnader inom energi och uppvärmning, drift, tekniskt underhåll och myndighetsrelaterade åtgärder.

Samtidigt har styrelsen fortsatt prioritera investeringar och åtgärder som bedömts nödvändiga för fastighetens långsiktiga funktion och säkerhet.

Likviditeten bedöms fortsatt vara under kontroll och styrelsen följer kostnadsutvecklingen löpande.

Motioner

Motion har inkommit från Jane Hultgren-Ek och Lars Ek avseende möjlighet att ersätta befintliga lägenhetsdörrar med säkerhetsdörrar i trapphus B.

Motionen behandlas under punkt 13 på dagordningen.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att modernisera, säkra och förbättra fastigheten samtidigt som fokus lagts på att uppfylla myndighetskrav, minska tekniska risker och stärka långsiktig förvaltning och drift.

Flera av årets projekt kommer att fortsätta under kommande verksamhetsår.

Stockholm, maj 2026

Styrelsen
Andelsrätten Havssvalget 30

BR samt RR

																	r ä n t O v r e r t o	2025-12-31
Uppgifter för deklaration verksamhetsåret 2025																		
Kund: 0845 Samägda fastigheten Havssvalget 30																		
																	Amortering	

Belopp i SEK.

	Ingående balans (2025-01-01)	2025-01-01 - 2025-12-31	Utgående balans (2025-12-31)
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK			
1110 Byggnader	2 375 000,00	0,00	2 375 000,00
1130 Mark	1 950 000,00	0,00	1 950 000,00
Summa Byggnader och mark	4 325 000,00	0,00	4 325 000,00
Summa materiella anläggningstillgångar	4 325 000,00	0,00	4 325 000,00
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
1380 Andra långfristiga fordringar	974 888,00	0,00	974 888,00
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	974 888,00	0,00	974 888,00
Summa finansiella anläggningstillgångar	974 888,00	0,00	974 888,00
Summa Anläggningstillgångar	5 299 888,00	0,00	5 299 888,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
KUND- OCH AVGIFTSFORDRINGAR			
1510 Kundreskontra	8 487,00	-2 250,00	6 237,00
Summa Kund- och avgiftsfordringar	8 487,00	-2 250,00	6 237,00
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
1630 Skattekonto	205 266,00	-175 266,00	30 000,00
1688 Övriga kortfristiga fordringar	12 567,00	14 308,00	26 875,00
Summa Övriga kortfristiga fordringar	217 833,00	-160 958,00	56 875,00
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
1705 Förutbet försäkr premier	77 220,00	4 654,00	81 874,00
1706 Förutbet kabel-TV	1 530,00	14,00	1 544,00
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 750,00	4 668,00	83 418,00
Summa kortfristiga fordringar	305 070,00	-158 540,00	146 530,00
KASSA OCH BANK			
1985 Transaktionskonto	535 316,81	-221 887,97	313 428,84
1986 Borgo räntekonto	4 272,60	330 001,42	334 274,02
Summa kassa och bank	539 589,41	108 113,45	647 702,86
Summa Omsättningstillgångar	844 659,41	-50 426,55	794 232,86
Summa Tillgångar	6 144 547,41	-50 426,55	6 094 120,86

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

FRITT EGET KAPITAL			
BALANSERAD VINST/FÖRLUST			
2091 Balanserad vinst/förlust	-4 754 564,06	245 950,55	-4 508 613,51
Summa Balanserad vinst/förlust	-4 754 564,06	245 950,55	-4 508 613,51
ÅRETS VINST/FÖRLUST			
2099 Årets resultat	245 950,55	-326 311,58	-80 361,03

Summa Årets vinst/förlust	245 950,55	-326 311,58	-80 361,03
Summa fritt eget kapital	-4 508 613,51	-80 361,03	-4 588 974,54
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
2351 Fastighetslån	-974 888,00	15 096,00	-959 792,00
2352 Kortfristig del, lång skuld	15 096,00	0,00	15 096,00
Summa Skulder till kreditinstitut	-959 792,00	15 096,00	-944 696,00
Summa långfristiga skulder	-959 792,00	15 096,00	-944 696,00
KORTFRISTIGA SKULDER			
LEVERANTÖRSSKULDER			
2440 Leverantörsskulder	-307 820,90	112 146,58	-195 674,32
Summa Leverantörsskulder	-307 820,90	112 146,58	-195 674,32
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
2417 Kortfristig del, lång skuld	-15 096,00	0,00	-15 096,00
Summa Skulder till kreditinstitut	-15 096,00	0,00	-15 096,00
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
2899 Diverse skulder	-3 484,00	0,00	-3 484,00
Summa Övriga kortfristiga skulder	-3 484,00	0,00	-3 484,00
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
2900 Upplupna kostnader	0,00	-131,00	-131,00
2903 Uppl kostn el	-2 952,00	261,00	-2 691,00
2904 Uppl kostnad Värme	-41 484,00	-60,00	-41 544,00
2908 Uppl kostn räntor	-7 516,00	1 826,00	-5 690,00
2909 Uppl kostn vatten	-11 261,00	-1 868,00	-13 129,00
2911 Uppl kostnad Sophämtning	-19 636,00	3 517,00	-16 119,00
2970 Förutbet hyror/avgifter	-266 892,00	0,00	-266 892,00
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-349 741,00	3 545,00	-346 196,00
Summa kortfristiga skulder	-676 141,90	115 691,58	-560 450,32
Summa Eget kapital och skulder	-6 144 547,41	50 426,55	-6 094 120,86
Kapitalförändring	0,00	0,00	0,00

Belopp i SEK.	2025-01-01 - 2025-12-31	Budget	Avvikelse budget	Avvikelse budget %	2024-01-01 - 2024-12-31	Akkumulerat
RÖRELSEINTÄKTER						
NETTOOMSÄTTNING						
RÖRELSENS HUVUDINTÄKTER						
3030 Extra årsavgifter	0,00	0,00	0,00		71 172,00	0,00
3051 Hyresintäkter bostäder	489 016,00	489 000,00	16,00	0.0 %	415 654,00	489 016,00
3052 Hyresintäkter lokaler	529 800,00	530 000,00	-200,00	0.0 %	529 800,00	529 800,00
3054 Hyresintäkter garage	48 752,00	49 000,00	-248,00	-0.5 %	41 438,00	48 752,00
Summa Rörelsens huvudintäkter	1 067 568,00	1 068 000,00	-432,00	0.0 %	1 058 064,00	1 067 568,00
FAKTURERADE KOSTNADER						
3514 Dröjningsränta	763,00	0,00	763,00		874,00	763,00
3541 Administrativ avgift	637,00	0,00	637,00		539,00	637,00
Summa Fakturerade kostnader	1 400,00	0,00	1 400,00		1 413,00	1 400,00
Summa nettoomsättning	1 068 968,00	1 068 000,00	968,00	0.1 %	1 059 477,00	1 068 968,00
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER						
3740 Ores- och kronutjämning	-0,39	0,00	-0,39		-0,25	-0,39
3993 Återbäring försäkringsbolag	14 308,00	0,00	14 308,00		12 567,00	14 308,00
Summa Övriga rörelseintäkter	14 307,61	0,00	14 307,61		12 566,75	14 307,61
Summa Rörelseintäkter	1 083 275,61	1 068 000,00	15 275,61	1.4 %	1 072 043,75	1 083 275,61
RÖRELSEKOSTNADER						
DRIFTKOSTNADER						
FASTIGHETSSKÖTSEL OCH STÅD						
4101 Fastighetsskötsel enl avtal	-114 092,00	-120 000,00	5 908,00	-4.9 %	-142 360,00	-114 092,00
4120 Städning enligt avtal	-45 416,00	-41 000,00	-4 416,00	10.8 %	-42 332,00	-45 416,00
4140 Hissbesiktning	-1 601,00	-2 000,00	399,00	-20.0 %	-1 549,00	-1 601,00
4141 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-19 375,00	0,00	-19 375,00		0,00	-19 375,00
4162 Sophantering	-2 063,00	0,00	-2 063,00		0,00	-2 063,00
4181 Serviceavtal, hissar	-2 850,00	0,00	-2 850,00		0,00	-2 850,00
4191 Förbrukningsmaterial	-1 912,50	-1 000,00	-912,50	91.3 %	0,00	-1 912,50
Summa Fastighetsskötsel och städ	-187 309,50	-164 000,00	-23 309,50	14.2 %	-186 241,00	-187 309,50
REPARATIONER						
4300 Reparationer	0,00	-136 000,00	136 000,00	-100.0 %	0,00	0,00
4331 Tvättstuga	-3 440,00	0,00	-3 440,00		0,00	-3 440,00
4332 Trapphus/port/entré	-4 103,00	0,00	-4 103,00		0,00	-4 103,00
4336 Dörrar och lås/porttele	-306,00	0,00	-306,00		-37 438,00	-306,00
4341 VVS	-17 399,00	0,00	-17 399,00		-3 181,00	-17 399,00
4343 Ventilation	-8 250,00	0,00	-8 250,00		0,00	-8 250,00
4344 Elinstallationer	-14 793,50	0,00	-14 793,50		0,00	-14 793,50
4346 Hissar	-61 561,00	0,00	-61 561,00		-38 723,00	-61 561,00
Summa Reparationer	-109 852,50	-136 000,00	26 147,50	-19.2 %	-79 342,00	-109 852,50
PLANERAT UNDERHÅLL						
4500 Underhåll av byggnad	0,00	0,00	0,00		-336 140,00	0,00
4543 Ventilation	-30 409,00	0,00	-30 409,00		0,00	-30 409,00
Summa Planerat underhåll	-30 409,00	0,00	-30 409,00		-336 140,00	-30 409,00
TAXEBUNDNA KOSTNADER						
4610 Ei	-29 974,01	-32 000,00	2 025,99	-6.3 %	-31 214,00	-29 974,01
4620 Uppvärmning	-303 364,00	-409 000,00	105 636,00	-25.8 %	-363 098,00	-303 364,00
4630 Vatten	-78 598,00	-97 000,00	18 402,00	-19.0 %	-79 638,00	-78 598,00
4640 Sopphämtning/renehållning	-66 443,00	-100 000,00	33 557,00	-33.6 %	-93 797,75	-66 443,00
Summa Taxebundna kostnader	-478 379,01	-638 000,00	159 620,99	-25.0 %	-567 747,75	-478 379,01
ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER						
4710 Fastighetsförsäkringar	-77 220,00	-84 000,00	6 780,00	-8.1 %	0,00	-77 220,00
4760 Kabel-TV	-6 120,00	-6 000,00	-120,00	2.0 %	-4 521,00	-6 120,00
Summa Övriga driftskostnader	-83 340,00	-90 000,00	6 660,00	-7.4 %	-4 521,00	-83 340,00
Summa driftkostnader	-889 290,01	-1 028 000,00	138 709,99	-13.5 %	-1 173 991,75	-889 290,01
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER						
FÖRSÄKRINGAR OCH ÖVRIGA RISK KOSTNADER						
6321 Inkassokostnader	-925,00	0,00	-925,00		-2 898,00	-925,00
6350 Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0,00	0,00	0,00		-8 361,25	0,00
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-925,00	0,00	-925,00		-11 259,25	-925,00
FÖRVALTNINGSKOSTNADER						
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	-68 566,00	-67 000,00	-1 566,00	2.3 %	-65 789,00	-68 566,00
Summa Förvaltningskostnader	-68 566,00	-67 000,00	-1 566,00	2.3 %	-65 789,00	-68 566,00
ÖVRIGA EXTERNA TJÄNSTER						
6500 Administration	-2 596,00	-1 000,00	-1 596,00	159.6 %	-52,00	-2 596,00
Summa Övriga externa tjänster	-2 596,00	-1 000,00	-1 596,00	159.6 %	-52,00	-2 596,00
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER						
6981 Föreningsavgifter	-5 773,00	-6 000,00	227,00	-3.8 %	0,00	-5 773,00
Summa Övriga externa kostnader	-5 773,00	-6 000,00	227,00	-3.8 %	0,00	-5 773,00
Summa Övriga externa kostnader	-77 860,00	-74 000,00	-3 860,00	5.2 %	-77 100,25	-77 860,00
Resultat före Avskrivningar	116 125,60	-34 000,00	150 125,60	-441.5 %	-179 048,25	116 125,60
Summa Rörelsekostnader	-967 150,01	-1 102 000,00	134 849,99	-12.2 %	-1 251 092,00	-967 150,01
Rörelseresultat	116 125,60	-34 000,00	150 125,60	-441.5 %	-179 048,25	116 125,60

FINANSIELLA POSTER

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
8311 Ränteintäkter från bank	2 001,42	0,00	2 001,42		4 272,60
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 001,42	0,00	2 001,42		4 272,60
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
8410 Räntekostnader fastghetslån	-37 662,00	0,00	-37 662,00		-71 172,00
8422 Dröjningsränta	-103,99	0,00	-103,99		-2,90
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-37 765,99	0,00	-37 765,99		-71 174,90
Resultat efter finansiella poster	80 361,03	-34 000,00	114 361,03	-336.4 %	-245 950,55
Årets resultat	80 361,03	-34 000,00	114 361,03	-336.4 %	-245 950,55