

# Årsredovisning 2022

## Andelsrätten Havssvalget 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Under 2022 så planerades och upphandlades
  - Renovation av fönster över gården
  - kartläggningen av stammarna
  - konstruktion av toaletter i tvättrummet
  - genomgång av värmesystemet samt uppgradering utav värmeventiler
- Fortsatt vårt arbete att sophantering
- Genomförandet/byggandet nya balkonger på innegården

Styrelsen

Sten Beck-Friis

Patrik Ek

Jane Ek

Magnus von Unge

Bengt Witting som revisor

## Revisionsberättelse 2022

Undertecknad, som är vald till revisor i Andelsrätten Havssvalget 30, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat de räkenskaper som SBC presenterat och gjort följande observationer:

- vid två tillfällen har den gemensamma kassan använts för att bekosta reparationer på cirka 18,000:- som enskild delägare borde ha betalat enligt min tolkning av stadgarna. Även om Jag att vi bör följa de stadgar som beslutats. Om medlem anser att stadgarna skall ändras bör denne följa de befintliga tills stadgarna eventuellt ändras i framtiden.
- i balansräkningen finns en upplupen intäkt / fordran på Ebbe Beck-Friis dödsbo på 46,441:28. Enligt Sten Beck-Friis är detta ett misstag av SBC. Om så är fallet borde redovisningen ändras för att visa det korrekta förhållandet.
- fastigheten är pantsatt för ett lån på drygt 1 mkr i Handelsbanken. Enligt tidigare uppgift skulle enbart Ebbe Beck-Friis dödsbo vara gäldenär, dvs betalningsskyldig. Enligt uppgift nu från Sten Beck-Friis är fler delägare, kanske t.o.m. alla, betalningsskyldiga. Jag har uppmanat styrelsen att så snart som klargöra med Handelsbanken att det endast finns en gäldenär alternativt återbetala lånet, i linje med vad som beslutats på tidigare årsstämma.

Jag har erhållit redovisning i punktform från styrelsens möten. Dock saknas justerade styrelseprotokoll med explicit angivande av vilka beslut som fattats liksom vilka ledamöter som deltagit.

Mot denna bakgrund tillstyrks inte

- att balans- och resultaträkningar för 2022 fastställs eller
- att årets resultat överföres i ny räkning.

Mot bakgrund av att styrelsen lovat att adressera de ovan nämnda omständigheterna så föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022.

Stockholm 8 maj 2023

Bengt Witting



## BALANSRÄKNING

Affärsenhet 0845 (Summerad)

Period 1-2022 - 12-2022

Objektyp KST

sbcslmmg

Objekt \* (Summerad)

sbc12\_11

Utskriven 2023-04-17 09:53:31

	IB Ar	IB Period	Period	Utgående balans
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
<i>Byggnader och mark</i>				
11100 Byggnader	2 375 000,00	2 375 000,00	0,00	2 375 000,00
11300 Mark	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00	1 950 000,00
<i>S:a byggnader och mark</i>	4 325 000,00	4 325 000,00	0,00	4 325 000,00
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	4 325 000,00	4 325 000,00	0,00	4 325 000,00
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
<i>Andra långfristiga fordringar</i>				
13880 Övriga långfristiga fordringar	1 020 175,96	1 020 175,96	-11 321,96	1 008 854,00
<i>S:a andra långfristiga fordringar</i>	1 020 175,96	1 020 175,96	-11 321,96	1 008 854,00
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	1 020 175,96	1 020 175,96	-11 321,96	1 008 854,00
<b>Summa anläggningstillgångar:</b>	5 345 175,96	5 345 175,96	-11 321,96	5 333 854,00
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
15101 Kundreskontra SBC Hemma	0,00	0,00	142 200,00	142 200,00
15110 Fordringar avgifter och hyror	50 143,00	50 143,00	-50 143,00	0,00
16800 Klientmedel hos SBC	275 221,41	275 221,41	-7 036,00	268 185,41
16812 Fordringar kreditfakturer	8 361,25	8 361,25	0,00	8 361,25
16830 Räntekonto hos SBC	0,00	0,00	170 478,45	170 478,45
17014 Förutbetalad kostnad Kabel-TV	1 277,00	1 277,00	135,00	1 412,00
17020 Upplupna intäkter	47 412,70	47 412,70	-971,42	46 441,28
<i>S:a kortfristiga fordringar</i>	382 415,36	382 415,36	254 663,03	637 078,39
<b>Summa omsättningstillgångar:</b>	382 415,36	382 415,36	254 663,03	637 078,39
<b>SUMMA TILLGÅNGAR:</b>	5 727 591,32	5 727 591,32	243 341,07	5 970 932,39
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Fritt eget kapital</i>				
20981 Balanserad vinst	-5 458 675,05	-5 458 675,05	1 098 895,45	-4 359 779,60
20999 Årets resultat	1 098 895,45	1 098 895,45	-1 241 861,24	-142 965,79
<i>S:a fritt eget kapital</i>	-4 359 779,60	-4 359 779,60	-142 965,79	-4 502 745,39
<b>Summa eget kapital</b>	-4 359 779,60	-4 359 779,60	-142 965,79	-4 502 745,39
<i>Långfristiga skulder</i>				
23501 Handelsbanken	-1 020 176,00	-1 020 176,00	11 322,00	-1 008 854,00
23590 Kortfristig del, lång skuld	15 096,00	15 096,00	0,00	15 096,00
<i>S:a långfristiga skulder</i>	-1 005 080,00	-1 005 080,00	11 322,00	-993 758,00
<i>Kortfristiga skulder</i>				
24170 Kortfristig del, lång skuld	-15 096,00	-15 096,00	0,00	-15 096,00
24400 Leverantörsskuld	-162 158,00	-162 158,00	23 820,00	-138 338,00
29015 Uppl kostnad El	-8 866,00	-8 866,00	-3 882,00	-12 748,00
29016 Uppl kostnad Värme	-47 932,00	-47 932,00	1 403,00	-46 529,00
29017 Uppl kostnad Vatten	-4 637,00	-4 637,00	-952,00	-5 589,00
29018 Uppl kostnad Sophämtning	-13 273,00	-13 273,00	-2 856,00	-16 129,00
29610 Uppl kostnad Ränta	-9 946,72	-9 946,72	9 946,72	0,00
29710 Förutbetalda avgifter o hyror	-100 823,00	-100 823,00	100 823,00	0,00
29711 Förutbetalda avg/hyr SBC Hemma	0,00	0,00	-240 000,00	-240 000,00
<i>S:a kortfristiga skulder</i>	-362 731,72	-362 731,72	-111 697,28	-474 429,00
<b>SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	-5 727 591,32	-5 727 591,32	-243 341,07	-5 970 932,39
<b>BERÄKNAT RESULTAT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

# RESULTATRÄKNING

Affärsenhet 0845 (Summerad)

Period 1-2022 - 12-2022

Objekttyp KST

sbcslmmg

Objekt \*(Summerad)

sbc12\_11

Utskriven 2023-04-11 20:34:26

	Ack. utfall föreg. år	Ack. utfall innev. år	Periodutfall föreg. år	Periodutfall innev. år
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Nettoomsättning</i>				
30111 Årsavgifter - Kapital	59 608,92	35 119,28	59 608,92	35 119,28
30210 Hyror bostäder	391 200,00	391 200,00	391 200,00	391 200,00
30230 Hyror lokaler	529 800,00	529 800,00	529 800,00	529 800,00
30252 Hyror garage	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
37400 Öresutjämning	0,49	0,34	0,49	0,34
<i>S:a Nettoomsättning</i>	1 019 609,41	995 119,62	1 019 609,41	995 119,62
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
39000 Fakturerade kostnader	0,00	3 000,00	0,00	3 000,00
<i>S:a Övriga rörelseintäkter</i>	0,00	3 000,00	0,00	3 000,00
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>	1 019 609,41	998 119,62	1 019 609,41	998 119,62
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
<i>Fastighetskostnader</i>				
41100 Fastighetskötsel entreprenad	-53 174,50	-111 698,00	-53 174,50	-111 698,00
41110 Fastighetskötsel beställning	-11 567,00	-11 944,00	-11 567,00	-11 944,00
41200 Städning entreprenad	-39 276,00	-39 274,00	-39 276,00	-39 274,00
41210 Städning enligt beställning	0,00	-2 000,00	0,00	-2 000,00
41420 Hissbesiktning	-1 263,00	-1 274,00	-1 263,00	-1 274,00
41650 Sophantering	0,00	-8 681,00	0,00	-8 681,00
41800 Serviceavtal	-2 250,00	-2 818,00	-2 250,00	-2 818,00
41910 Förbrukningsmateriel	0,00	-413,00	0,00	-413,00
<i>S:a fastighetskostnader</i>	-107 530,50	-178 102,00	-107 530,50	-178 102,00
<i>Reparationer</i>				
43340 Tvättstuga	-3 723,00	-3 411,00	-3 723,00	-3 411,00
43350 Sophantering/återvinning	-3 181,00	-5 427,00	-3 181,00	-5 427,00
43391 Entré/trapphus	-25 424,00	0,00	-25 424,00	0,00
43393 Lås	-2 595,00	-5 006,00	-2 595,00	-5 006,00
43410 VVS	-43 472,00	-7 928,00	-43 472,00	-7 928,00
43430 Ventilation	-2 250,00	0,00	-2 250,00	0,00
43450 Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-53 293,00	0,00	-53 293,00	0,00
43460 Hiss	-26 851,25	-15 169,00	-26 851,25	-15 169,00
43530 Fönster	0,00	-3 925,00	0,00	-3 925,00
43912 Vattenskada	-49 186,00	-14 942,00	-49 186,00	-14 942,00
<i>S:a reparationer</i>	-209 975,25	-55 808,00	-209 975,25	-55 808,00
<i>Periodiskt underhåll</i>				
45411 Stambyte	0,00	-24 500,00	0,00	-24 500,00
45520 Fasad	-1 154 145,00	0,00	-1 154 145,00	0,00
<i>S:a periodiskt underhåll</i>	-1 154 145,00	-24 500,00	-1 154 145,00	-24 500,00
<i>Taxebundna kostnader</i>				
46100 El	-34 353,00	-41 770,00	-34 353,00	-41 770,00
46200 Värme	-315 720,00	-284 898,00	-315 720,00	-284 898,00
46300 Vatten	-27 762,00	-30 168,00	-27 762,00	-30 168,00
46400 Sophämtning/renhållning	-56 039,10	-64 232,91	-56 039,10	-64 232,91
<i>S:a taxebundna kostnader</i>	-433 874,10	-421 068,91	-433 874,10	-421 068,91
<i>Övriga driftskostnader</i>				
47110 Försäkring	-57 285,00	-61 247,00	-57 285,00	-61 247,00
47600 Kabel-TV	-4 973,00	-5 110,00	-4 973,00	-5 110,00
<i>S:a övriga driftskostnader</i>	-62 258,00	-66 357,00	-62 258,00	-66 357,00
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>				
63200 Juridiska åtgärder	-8 750,00	0,00	-8 750,00	0,00
64600 Föreningskostnader	-450,00	0,00	-450,00	0,00
64800 Förvaltningsarvode	-60 024,00	-61 348,00	-60 024,00	-61 348,00
64910 Administration	-1 080,00	-1 930,00	-1 080,00	-1 930,00
65500 Konsultarvode	-16 800,00	-12 743,00	-16 800,00	-12 743,00
69810 Föreningsavgifter	-5 034,00	-5 162,00	-5 034,00	-5 162,00
<i>S:a övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	-92 138,00	-81 183,00	-92 138,00	-81 183,00

Samsägda fastigheten Kvarnsvägen 28

SPECIFICATION TILL BALANSRÄKNINGEN

11100 FÖRBEHÅLLE	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr
11300 KASSA	1 970 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr
13000 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FÖRBEHÅLLEN	1 000 054,00 kr	1 020 175,96 kr	1 020 175,96 kr	1 035 271,96 kr	1 035 271,96 kr
13101 Öbetade avser per 2022-12-31	142 200,00 kr				
13110 FÖRBEHÅLLEN					
Ringsid AB	0,00 kr	12 543,00 kr		69 188,00 kr	
Bene Tandvård AB	0,00 kr	16 600,00 kr		27 618,00 kr	88 826,00 kr
Mjølner AB	0,00 kr		50 143,00 kr		
18000 KLIENTMEDIER HNS SBC					
Rabobank AB	200 185,41 kr	275 221,41 kr	275 221,41 kr	1 917 889,04 kr	1 917 889,04 kr
Rabobank AB	178 479,43 kr				
18010 FÖRBEHÅLLEN KREDITFAKTUROR					
Scop Media	5 392,25 kr	5 392,25 kr			
Zenix AB	2 943,00 kr	2 943,00 kr	8 361,25 kr		
17010 HÖRSTUTTALDA BOSTRÄD KABEL TV					
Comhem Kabel TV 1	1 412,00 kr	1 277,00 kr	1 277,00 kr	1 341,00 kr	1 341,00 kr
17020 UPPFÖLJNING BOSTRÄD					
Edna Beck from DE	48 441,20 kr	47 412,20 kr	47 412,20 kr	10 482,20 kr	10 482,20 kr
SUMMA TILLBÄGGAR	5 970 427,20 kr		5 727 591,20 kr		6 781 521,20 kr
20001 BALANSERAD VINST	4 290 779,66 kr	5 458 675,85 kr	5 458 675,85 kr	5 281 694,04 kr	5 281 694,04 kr
20000 ÅRETS RESULTAT	142 945,76 kr	1 089 891,41 kr	-1 089 891,41 kr	176 801,21 kr	176 801,21 kr
23001 HANDELSBANKEN	1 000 854,00 kr	1 020 176,00 kr	1 020 176,00 kr	1 035 272,00 kr	1 035 272,00 kr
24000 LEVERANTÖRSKULD					
Ernst & Young	130 330,00 kr	78 178,80 kr	162 130,00 kr	131 367,80 kr	129 362,00 kr
UPPFÖLJNING BOSTRÄD					
29015 11 dec	12 740,00 kr	8 866,00 kr		5 272,48 kr	
29016 11 dec	48 570,00 kr	47 932,00 kr		10 110,00 kr	
29017 Ytter	5 380,00 kr	4 617,00 kr		4 375,00 kr	
29018 Sophantenn december	18 170,00 kr	13 273,00 kr		11 669,21 kr	
29019 Uppföljning direkt 11/12 Breve-Utfall 10 jan	0,00 kr	9 948,21 kr	84 654,72 kr	10 041,90 kr	70 226,24 kr
29011 Hörstuttalda SBC Hemska	240 000,00 kr				
29018 HÖRSTUTTALDA HYRE					
Bene Tandvård		16 600,00 kr		16 600,00 kr	
Byberg hotell		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
Helsingørsk Ejendom		14 550,00 kr		7 200,00 kr	
Lensås Engørd AB		7 311,00 kr		7 350,00 kr	
Lånåkervej		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
MS Invest		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
Comwell - Søstebøden		6 750,00 kr		4 950,00 kr	
Wisting Berg		4 950,00 kr		4 950,00 kr	
Wernmark Skiften		9 750,00 kr		9 750,00 kr	
Von Unge Magnus		7 150,00 kr	100 823,00 kr	7 150,00 kr	84 082,00 kr
SUMMA SKULDER	5 970 427,20 kr		5 727 591,20 kr		6 781 521,20 kr
	0,00 kr		0,00 kr		0,00 kr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31		
11100 FÖRBEHÅLLE	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr	2 375 000,00 kr
11300 KASSA	1 970 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr	1 950 000,00 kr
13000 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FÖRBEHÅLLEN	1 000 054,00 kr	1 020 175,96 kr	1 020 175,96 kr	1 035 271,96 kr	1 035 271,96 kr
13101 Öbetade avser per 2022-12-31	142 200,00 kr				
13110 FÖRBEHÅLLEN					
Ringsid AB	0,00 kr	12 543,00 kr		69 188,00 kr	
Bene Tandvård AB	0,00 kr	16 600,00 kr		27 618,00 kr	88 826,00 kr
Mjølner AB	0,00 kr		50 143,00 kr		
18000 KLIENTMEDIER HNS SBC					
Rabobank AB	200 185,41 kr	275 221,41 kr	275 221,41 kr	1 917 889,04 kr	1 917 889,04 kr
Rabobank AB	178 479,43 kr				
18010 FÖRBEHÅLLEN KREDITFAKTUROR					
Scop Media	5 392,25 kr	5 392,25 kr			
Zenix AB	2 943,00 kr	2 943,00 kr	8 361,25 kr		
17010 HÖRSTUTTALDA BOSTRÄD KABEL TV					
Comhem Kabel TV 1	1 412,00 kr	1 277,00 kr	1 277,00 kr	1 341,00 kr	1 341,00 kr
17020 UPPFÖLJNING BOSTRÄD					
Edna Beck from DE	48 441,20 kr	47 412,20 kr	47 412,20 kr	10 482,20 kr	10 482,20 kr
SUMMA TILLBÄGGAR	5 970 427,20 kr		5 727 591,20 kr		6 781 521,20 kr
20001 BALANSERAD VINST	4 290 779,66 kr	5 458 675,85 kr	5 458 675,85 kr	5 281 694,04 kr	5 281 694,04 kr
20000 ÅRETS RESULTAT	142 945,76 kr	1 089 891,41 kr	-1 089 891,41 kr	176 801,21 kr	176 801,21 kr
23001 HANDELSBANKEN	1 000 854,00 kr	1 020 176,00 kr	1 020 176,00 kr	1 035 272,00 kr	1 035 272,00 kr
24000 LEVERANTÖRSKULD					
Ernst & Young	130 330,00 kr	78 178,80 kr	162 130,00 kr	131 367,80 kr	129 362,00 kr
UPPFÖLJNING BOSTRÄD					
29015 11 dec	12 740,00 kr	8 866,00 kr		5 272,48 kr	
29016 11 dec	48 570,00 kr	47 932,00 kr		10 110,00 kr	
29017 Ytter	5 380,00 kr	4 617,00 kr		4 375,00 kr	
29018 Sophantenn december	18 170,00 kr	13 273,00 kr		11 669,21 kr	
29019 Uppföljning direkt 11/12 Breve-Utfall 10 jan	0,00 kr	9 948,21 kr	84 654,72 kr	10 041,90 kr	70 226,24 kr
29011 Hörstuttalda SBC Hemska	240 000,00 kr				
29018 HÖRSTUTTALDA HYRE					
Bene Tandvård		16 600,00 kr		16 600,00 kr	
Byberg hotell		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
Helsingørsk Ejendom		14 550,00 kr		7 200,00 kr	
Lensås Engørd AB		7 311,00 kr		7 350,00 kr	
Lånåkervej		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
MS Invest		6 750,00 kr		6 750,00 kr	
Comwell - Søstebøden		6 750,00 kr		4 950,00 kr	
Wisting Berg		4 950,00 kr		4 950,00 kr	
Wernmark Skiften		9 750,00 kr		9 750,00 kr	
Von Unge Magnus		7 150,00 kr	100 823,00 kr	7 150,00 kr	84 082,00 kr
SUMMA SKULDER	5 970 427,20 kr		5 727 591,20 kr		6 781 521,20 kr
	0,00 kr		0,00 kr		0,00 kr

Uppgifter för deklaration verksamhetsåret 2022														637 078	474 428	1 008 654	980 000	35 119	0	743 711	80 308	35 119	6 984	142 965
Kund: 0845 Samägda fastigheten Havssvaiget 30														Andel	Omsätt.	Korta				Övriga	Drifts-	Rep och		
Objekt	Hysesgläst	Typ	Kvm	Andel	lån	tilgångar	skulder	Lång skuld	Avgift	Inläkt för ränta	Intäkter	kostnader	underhåll	Räntor	Förkast									
1	Bene Tandvård AB	B	244	15,25		97 154	72 350		148 400		0	113 416	12 247	0	1065	21 802								
2	BECK-FRIS EBBE DBO	L	883	55,19	100,00	351 588	281 826	1 008 854	529 800	35 119	0	410 435	44 320	35 119	3054	78 869								
4	WITTING BENGT OCH RODRIQUES	B	33	2,06		13 140	9 785		19 800		0	15 336	1 656	0	144	2 949								
11	COMMEDIT I SALTSJÖBADEN AB	B	45	2,81	0,00	17 918	13 343	0	27 000		0	20 917	2 259	0	196	4 021								
12	HULTGREN-EK, JANE	B	48	3,00		19 112	14 233		28 800		0	22 311	2 406	0	210	4 299								
13	ROSGUT AB	B	45	2,81		17 918	13 343		27 000		0	20 917	2 259	0	196	4 021								
14	VON UNGE MAGNUS	B	49	3,06		19 511	14 529	0	29 400		0	22 776	2 458	0	214	4 378								
15	NSI Invest AB	B	45	2,81		17 918	13 343		27 000		0	20 917	2 259	0	196	4 021								
16	Eik Lars	B	49	3,06		19 511	14 529		29 400		0	22 776	2 458	0	214	4 378								
17	BLYBERG HENRIK	B	45	2,81		17 918	13 343		27 000		0	20 917	2 259	0	196	4 021								
18	LEMBLA Fastighets AB	B	49	3,06		19 511	14 529		29 400		0	22 776	2 458	0	214	4 378								
101	WITTMARK STAFFAN	G	65	4,06		25 881	19 274		39 000		0	30 213	3 263	0	294	5 808								
			1 600	100,00	100,00	637 078	474 428	1 008 854	980 000	35 119	0	743 711	80 308	35 119	6 984	142 965								