

Årsredovisning för
Brf Haubitsen 2 i Stockholm
702000-8525
Räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-14 |
| Underskrifter | 15 |

Feb Pl

IS CA JP ML

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm, 702000-8525, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | |
|--|----------------|------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | Vald t.o.m. föreningsstämman |
| Jan Salhnér | Ordförande | 2020 |
| David Levy | Ledamot | 2020 |
| Maud Kerzendörfer | Ledamot | 2020 |
| Torkel Wolffelt | Ledamot | 2020 |
| Sven-Erik Berggren | Ledamot | 2020 |
| Eva Zetterström Molander (Avgick 2020-05-18) | Ledamot | 2020 |
| Charlotta Andersson | Ledamot | 2020 |
| Styrelsesuppleanter | | |
| Marianne De Loës | Suppleant | 2020 |
| Katarina Sjöblom | Suppleant | 2020 |
| Carl Rosén (Avgick 2020-05-18) | Suppleant | 2020 |
| Ordinarie revisorer | | |
| Ernst & Young AB | Extern revisor | 2020 |
| Valberedning | | |
| Per Hagberg | | |
| Martin Runefelt | | |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

DL

DA

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stockholm Arméfördelningen 1 och Haubitsen 2 i Stockholm kommun med därpå uppförda byggnader med 157 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adresser är Rindögatan 15 samt Furusundsgatan 2, 4 och 6.

Föreningen upplåter 157 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

| Lägenhetsfördelning | | |
|------------------------------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 38 | 74 | 45 |
| Total tomtarea: 4 356 kvm | | |
| Total bostadsarea: 6 925 kvm | | |
| Total lokalarea: 144 kvm | | |

| Lokalförteckning | Yta | Löptid |
|--------------------------|--------|------------|
| Hyresgäst | | |
| Stiftelsen Trygga Barnen | 85 kvm | 2021-09-30 |
| Carstads Leasing AB | 59 kvm | 2022-12-31 |

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Com Hem AB | Kabel-TV |
| Ownit Broadband AB | Bredband |
| Amadeus Service Stockholm AB | Städning |
| Luleå Energi AB | Elavtal avseende volym |
| Stockholm Exergi AB | Fjärrvärme |
| Dygnet Runt Service | Jour |
| Presto Brandsäkerhet AB | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB | Serviceavtal hissar |
| BeWe Energiteknik AB | Serviceavtal värme |

C

Seh D

SS CA J M

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 376 598 kr och planerat underhåll för 917 431 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 396 000 kr 2019/2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 56 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasader.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| Ventilationsåtgärder | 2019-2020 |
| Fönsterrenovering | 2019 |
| Lagning av putsskador Rindögatan och Furusundsgatan | 2019 |
| Mur rabatt Rindögatan | 2018 |
| Renovering av fönsterbågar, byte till energiglas samt installation av fönsterventiler | 2018 |
| Renovering/byte av hissmaskineri Furusundsgatan 4 | 2017 |
| Tilläggsisolering av vind Furusundsgatan 2 | 2017 |
| Renovering/byte av hissmaskineri Furusundsgatan 6 | 2016 |
| Ny värmestyrning | 2016 |
| Renovering/byte av hissmaskineri Furusundsgatan 2 | 2015 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 december 2019/2020. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019/2020 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-08-31: 5 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 208 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 213 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 4,5 %.

↳

Beh D

DS GA A ML

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter | 5 924 | 5 669 | 5 589 | 5 683 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 239 | -1 332 | -291 | 517 |
| Förändring av underhållsfond | -23 | 497 | 434 | 559 |
| Resultat efter fondförändringar | -1 216 | -1 829 | -725 | -43 |
| Soliditet % | 2 | 5 | 9 | 11 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 804 | 769 | 768 | 766 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 574 | 573 | 555 | 451 |
| Ränta, kr / kvm | 38 | 38 | 38 | 35 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 56 | 83 | 83 | 83 |
| Lån, kr / kvm | 4 381 | 4 308 | 4 373 | 3 586 |
| Snittränta (%) | 0,87 | 0,89 | 0,86 | 0,97 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 2 484 310 | 1 733 308 | -1 114 077 | -1 332 155 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -1 332 155 | 1 332 155 |
| Avsättning till underhållsfond 2018/2019 | | 591 747 | -591 747 | |
| lanspråktagande av underhållsfond 2018/2019 | | -93 538 | 93 538 | |
| Avsättning till underhållsfond | | 396 000 | -396 000 | |
| lanspråktagande av underhållsfond | | -917 431 | 917 431 | |
| Årets resultat | | | | -1 238 551 |
| Vid årets slut | 2 484 310 | 1 710 086 | -2 423 010 | -1 238 551 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -2 944 441 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 238 551 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -396 000 |
| Årets lanspråktagande av underhållsfond | 917 431 |
| Summa över/underskott | -3 661 561 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 661 561

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

C

Soh DJ

DS OA E' ML

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-09-01- 2020-08-31</i> | <i>2018-09-01- 2019-08-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 776 231 | 5 604 602 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 147 483 | 64 783 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 923 714 | 5 669 385 |
| | | 5 923 714 | 5 669 385 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -376 598 | -495 521 |
| Planerat underhåll | 5 | -917 431 | -791 439 |
| Driftskostnader | 6 | -4 057 495 | -4 049 345 |
| Övriga kostnader | 7 | -592 784 | -449 401 |
| Personalkostnader | 8 | -121 630 | -141 459 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | -829 343 | -802 973 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 895 281 | -6 730 138 |
| Rörelseresultat | | -971 567 | -1 060 753 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 971 | 168 |
| Räntekostnader | | -267 955 | -271 570 |
| Summa finansiella poster | | -266 984 | -271 402 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 238 551 | -1 332 155 |
| Resultat före skatt | | -1 238 551 | -1 332 155 |
| Årets resultat | | -1 238 551 | -1 332 155 |

{

John J.

IS CA B MU

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-08-31</i> | <i>2019-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 31 397 389 | 32 225 217 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 89 424 | - |
| | | <u>31 486 813</u> | <u>32 225 217</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>31 486 813</u> | <u>32 225 217</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 14 462 | 13 551 |
| Övriga fordringar | | 130 643 | 88 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | <u>128 290</u> | <u>67 567</u> |
| | | 273 395 | 81 206 |
| Kassa och bank | 13 | <u>903 854</u> | <u>1 292 773</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 177 249</u> | <u>1 373 979</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>32 664 062</u> | <u>33 599 196</u> |

⤵

Selu 2/2

SS CA [Signature] MLL

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-08-31</i> | <i>2019-08-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 484 310 | 2 484 310 |
| Underhållsfond | | 1 710 086 | 1 733 308 |
| | | <u>4 194 396</u> | <u>4 217 618</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 423 010 | -1 114 077 |
| Årets resultat | | -1 238 551 | -1 332 155 |
| | | <u>-3 661 561</u> | <u>-2 446 232</u> |
| Summa eget kapital | | <u>532 835</u> | <u>1 771 386</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 30 463 881 | 29 948 906 |
| Övriga långfristiga skulder | | 58 725 | 58 725 |
| | | <u>30 522 606</u> | <u>30 007 631</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 507 300 | 507 300 |
| Leverantörsskulder | | 102 351 | 496 472 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 132 111 | 132 111 |
| Skatteskulder | | 21 180 | 14 666 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 845 679 | 669 630 |
| | | <u>1 608 621</u> | <u>1 820 179</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>32 664 062</u> | <u>33 599 196</u> |

5

Seb J

DB CA A MA

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -971 567 | -1 060 754 |
| Avskrivningar | 829 343 | 802 973 |
| | <u>-142 224</u> | <u>-257 781</u> |
| Erhållen ränta | 971 | 168 |
| Erlagd ränta | -267 955 | -271 569 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | <u>-409 208</u> | <u>-529 182</u> |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -192 190 | 728 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -211 557 | -20 512 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>-812 955</u> | <u>-548 966</u> |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -90 939 | -745 669 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-90 939</u> | <u>-745 669</u> |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Mottagna depositioner | - | 42 500 |
| Upptagna lån | 5 077 531 | - |
| Amortering av låneskulder | -4 562 556 | -514 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>514 975</u> | <u>-472 300</u> |
| Årets kassaflöde | <u>-388 919</u> | <u>-1 766 935</u> |
| Likvida medel vid årets början | <u>1 292 773</u> | <u>3 059 708</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>903 854</u> | <u>1 292 773</u> |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Seb J

WS CA A ML

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Byggnader, komponentindelad | 0,83 - 6,67% |
| Hissrenovering | 4 % |
| Fönsterrenovering | 3,33 % |
| Inköp av maskiner till tvättstugan | 6,67 % |

←

Seb DS

DD CA K ME

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 485 828 | 5 326 428 |
| Hyror bostäder | - | -774 |
| Hyror lokaler | 247 420 | 267 948 |
| Hyror p-platser/garage | 15 000 | 11 000 |
| Övriga objekt | 27 983 | - |
| Summa | 5 776 231 | 5 604 602 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 12 913 | 18 408 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 31 200 | 5 820 |
| Övriga intäkter | 12 082 | 17 773 |
| Försäkringsersättningar | 91 288 | 22 782 |
| Summa | 147 483 | 64 783 |

Not 4 Reparationer

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 7 025 | - |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 17 636 | 6 448 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 5 459 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 31 564 | 2 800 |
| VA & sanitet, installationer | 15 737 | 121 451 |
| Värme, installationer | 8 129 | 17 542 |
| Ventilation, installationer | 6 878 | 5 069 |
| El, installationer | 9 537 | 48 457 |
| Hiss | 64 433 | 63 332 |
| Övriga installationer | 12 209 | - |
| Huskropp | 6 259 | 11 875 |
| Vattenskador | 191 732 | 216 672 |
| Klottersanering | - | 1 875 |
| Summa | 376 598 | 495 521 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | - | 76 018 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | - | 279 063 |
| VA & sanitet, installationer | - | 110 036 |
| Värme, installationer | 21 811 | 59 402 |
| Ventilation, installationer | 865 620 | - |
| Övriga installationer | - | 266 920 |
| Markytor | 30 000 | - |
| Summa | 917 431 | 791 439 |

2

Seb-18

18 GA J ML

Not 6 Driftskostnader

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 252 763 | 265 800 |
| Teknisk förvaltning | 868 850 | 1 360 498 |
| Besiktningkostnader | 232 504 | 33 407 |
| Bevakningskostnader | 3 113 | 3 321 |
| Snöröjning | 15 075 | 34 744 |
| Serviceavtal | 58 793 | 26 376 |
| Förbrukningsmaterial | 15 727 | 68 432 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 17 000 | - |
| El | 134 545 | 127 070 |
| Uppvärmning | 1 320 645 | 1 344 736 |
| Vatten och avlopp | 186 939 | 142 267 |
| Avfallshantering | 654 661 | 336 941 |
| Försäkringar | 79 190 | 71 990 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 8 941 | 9 632 |
| Kabel-TV | 77 852 | 76 113 |
| Bredband | 130 900 | 148 018 |
| Summa | 4 057 495 | 4 049 345 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 5 911 | - |
| Frakter och transporter | 1 249 | - |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 3 789 | 7 488 |
| Tele och post | 6 715 | 1 188 |
| Förvaltningskostnader | 219 951 | 214 170 |
| Revision | 42 500 | 22 000 |
| Jurist- och advokatkostnader | - | 30 497 |
| Bankkostnader | 6 018 | 5 991 |
| IT-tjänster | 1 101 | - |
| Övriga externa tjänster | 294 349 | 139 764 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 5 049 | - |
| Övriga externa kostnader | 6 152 | 28 304 |
| Summa | 592 784 | 449 401 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 96 000 | 109 900 |
| Summa | 96 000 | 109 900 |
| Sociala avgifter | 25 630 | 31 559 |
| Summa | 121 630 | 141 459 |

Sch

IS CA [Signature] ML

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2019-09-01- 2020-08-31 | 2018-09-01- 2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 827 828 | 802 973 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 1 515 | - |
| Summa | 829 343 | 802 973 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 47 335 200 | 47 335 200 |
| -Mark | 638 320 | 638 320 |
| | <u>47 973 520</u> | <u>47 973 520</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 47 973 520 | 47 973 520 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -15 748 303 | -14 945 330 |
| | <u>-15 748 303</u> | <u>-14 945 330</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -827 828 | -802 973 |
| | <u>-827 828</u> | <u>-802 973</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -16 576 131 | -15 748 303 |
| Redovisat värde | 31 397 389 | 32 225 217 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 30 759 069 | 31 586 897 |
| Mark | 638 320 | 638 320 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 258 000 000 | 258 000 000 |
| Lokaler | 2 841 000 | 2 841 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 260 841 000 | 260 841 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 81 835 000 | 81 835 000 |

←

Sen Jh

US CA [signature] ML

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 170 253 | 170 253 |
| | <u>170 253</u> | <u>170 253</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 90 939 | - |
| | <u>90 939</u> | <u>-</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 261 192 | 170 253 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -170 253 | -170 253 |
| | <u>-170 253</u> | <u>-170 253</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -1 515 | - |
| | <u>-1 515</u> | <u>-</u> |
| Utgående avskrivningar | -171 768 | -170 253 |
| Redovisat värde | 89 424 | - |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 128 290 | 67 567 |
| Summa | 128 290 | 67 567 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 903 854 | - |
| Transaktionskonto Nordea | - | 1 292 773 |
| Summa | 903 854 | 1 292 773 |

See ID

is a k m

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 13 084 356 | 507 300 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 17 886 825 | 29 948 906 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 30 971 181 | 30 456 206 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 30 971 181 | 30 456 206 |
| Summa | 30 971 181 | 30 456 206 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea | 0,77 % | 2022-08-17 | 5 940 000 | - | -66 825 | 5 873 175 |
| Nordea | 0,81 % | 2022-05-18 | 12 013 650 | - | - | 12 013 650 |
| Nordea | 1,15 % | 2021-02-10 | 8 006 825 | - | - | 8 006 825 |
| Nordea | 0,85 % | Löst | 4 495 731 | - | -4 495 731 | - |
| Nordea | 1,28 % | 2021-03-23 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 |
| Nordea | 0,69 % | 2021-06-17 | - | 4 077 531 | - | 4 077 531 |
| Summa | | | 30 456 206 | 5 077 531 | -4 562 556 | 30 971 181 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 126 163 | 144 562 |
| Upplupna räntekostnader | 25 000 | 19 744 |
| Förutbetalda intäkter | 515 525 | 450 025 |
| Upplupna revisionsarvoden | 21 250 | - |
| Upplupna driftskostnader | 157 741 | 55 299 |
| Summa | 845 679 | 669 630 |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 39 924 800 | 39 924 800 |
| Summa ställda säkerheter | 39 924 800 | 39 924 800 |


⌋

Sen D

WS GA R MA

Underskrifter

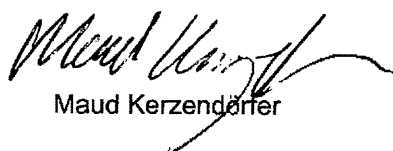
Stockholm, 2020-11-22



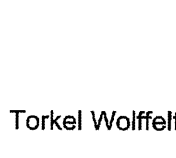
Jan Sahnér
Styrelseordförande



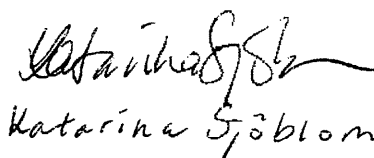
David Levy



Maud Kerzendörfer



Torkel Wolffelt



Katarina Sjöblom



Sven-Erik Berggren

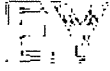


Charlotta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-25
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haubitsen, org.nr. 702000-8533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haubitsen för år 2019-09-01 till 2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Haubitsen för år 2019-09-01 till 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25/11 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.