

Brf Haubitsen 2 i Stockholm

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm, 702000-8525, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020-09-01 - 2021-12-31.

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 2021-12-02 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Oscar Hägglund	Ordförande	2024
Anders Strich	Ledamot	2023
Maud Kerzendörfer	Ledamot	2022
Torkel W. Hoffelt (avgick 2022-04-12)	Ledamot	2023
Sven-Erik Berggren	Ledamot	2022
Carl Tomaszewski	Ledamot	2023
Charlotta Andersson	Ledamot	2022
Madeleine Ragnell (avgick 2021-11-22)	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Katarina Sjöblom	Suppleant	2022
Anton Blidhem	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Extern revisor	2022
------------------	----------------	------

Valberedning

Per Hagberg
Martin Flunefelt

Firmateckning

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

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

Hyresgäst	Yta
Stiftelsen Trygga Barnen	85 kvm
Carstads Stockholm AB	59 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Amadeus Service Stockholm AB	Städning
Luleå Energi AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB	Serviceavtal hissar
BeWe Energiteknik AB	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 875 693 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 539 000 kr 2020/2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 76 kr per kvm. Avsättningen är justerad för att motsvara 16 månader.

Tidigare utfört underhåll

	År
Ventilationsåtgärder	2019-2020
Fönsterrenovering	2019
Lagning av putsskador Rindögatan och Furusundsgatan	2019
Mur reparat 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

Under året har föreningen renoverat alla fasader på föreningens byggnader, samtidigt har värmesystemet uppgraderats och samtliga termostater bytts ut till temperaturstyrda. Detta innebär att den mest kostsamma och omfattande delen av föreningens underhållsplan på kort och medellång sikt är genomförd. Arbetena var vid året slut inte helt avslutade och återfinns därför under pågående projekt i årsredovisningen.

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 december 2020 samt genomfört två extrastämmor för att ändra föreningens räkenskapsår från brutet till att följa kalenderåret. Stämmorna röstade igenom förslaget och de nya stadgarna antogs. Årsredovisning för 2021 utgör således 16 månader vilket bör beaktas vid läsning av redovisningen. I samband med stämmorna gjordes tillval av nya ledamöter och suppleanter i styrelsen.r.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020/2021 har 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelser). Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 8 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 213 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 211 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 höjde årsavgifterna vid två tillfällen, den 1 april med 5 % samt den 1 oktober med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021*	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Förelets inäkter	8 131	5 924	5 669	5 589
Resultat efter finansiella poster	-236	-1 239	-1 332	-291
Förändring av underhållsfond	539	-23	497	434
Resultat efter fondförändringar	-775	-1 216	-1 829	-725
Soliditet %	0	2	5	9
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	887	804	769	768
Driftskostnad, kr / kvm	669	574	573	555
Ränta, kr / kvm	64	38	38	38
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	76	56	83	83
Lån, kr / kvm	7 807	4 381	4 308	4 373
Snittränta (%)	0,81	0,87	0,89	0,86

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 balansslutning.

* Föreningen har förlängt räkenskapsår, år 2020/2021 avser period 2020-09-01 - 2021-12-31, totalt 16 månader, vilket gör jämförelsesiffrorna missvisande.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 484 310	1 710 086	-2 423 010	-1 238 551
Disposition enligt föreningsstämma			-1 238 551	1 238 551
Avsättning till underhållsfond		539 000	-539 000	
Årets resultat				-235 957
Vid årets slut	2 484 310	2 249 086	-4 200 561	-235 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 661 561
Årets resultat före fondförändring	-235 957
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-539 000
Summa över/underskott	-4 436 518

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 436 518**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-12-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 038 324	5 776 231
Övriga rörelseintäkter	3	93 141	147 483
Summa rörelseintäkter		8 131 465	5 923 714
		8 131 465	5 923 714
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-875 693	-376 598
Planerat underhåll	5	-	-917 431
Driftskostnader	6	-4 727 594	-4 057 495
Övriga kostnader	7	-1 021 936	-592 784
Personalkostnader	8	-175 991	-121 630
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 118 387	-829 343
Summa rörelsekostnader		-7 919 601	-6 895 281
		211 864	-971 567
Rörelseresultat			
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 319	971
Räntekostnader		-449 140	-267 955
Summa finansiella poster		-447 821	-266 984
Resultat efter finansiella poster		-235 957	-1 238 551
Resultat före skatt		-235 957	-1 238 551
Årets resultat		-235 957	-1 238 551

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	30 293 620	31 397 389
Inventarier, maskiner och installationer	11	172 811	89 424
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	18 205 908	-
		<u>48 672 339</u>	<u>31 486 813</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 672 339</u>	<u>31 486 813</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 301	14 462
Övriga fordringar		2 199 924	130 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 052	128 290
		<u>2 360 277</u>	<u>273 395</u>
Kassa och bank	13	8 707 953	903 854
Summa omsättningstillgångar		<u>11 068 230</u>	<u>1 177 249</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 740 569</u>	<u>32 664 062</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 484 310	2 484 310
Underhållsfond		2 249 086	1 710 086
		<u>4 733 396</u>	<u>4 194 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 200 561	-2 423 010
Årets resultat		-235 957	-1 238 551
		<u>-4 436 518</u>	<u>-3 661 561</u>
Summa eget kapital		<u>296 878</u>	<u>532 835</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	36 964 672	17 886 825
Övriga långfristiga skulder		58 725	58 725
		<u>37 023 397</u>	<u>17 945 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 220 831	13 084 356
Leverantörsskulder		3 375 835	102 351
Medlemmarnas reparationsfond		132 111	132 111
Skatteskulder		649	21 180
Övriga skulder		86 740	-
Upplypningskostnader och förutbetalda intäkter	16	604 128	845 679
		<u>22 420 294</u>	<u>14 185 677</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 740 569</u>	<u>32 664 062</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-09-01- 2021-12-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 864	-971 567
Avskrivningar	1 118 387	829 343
	1 330 251	-142 224
Erhållen ränta	1 319	971
Erlagd ränta	-449 140	-267 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	882 430	-409 208
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 086 881	-192 190
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 098 141	-211 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 893 690	-812 955
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 303 913	-90 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 303 913	-90 939
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	37 666 156	5 077 531
Amortering av låneskulder	-13 451 834	-4 562 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 214 322	514 975
Årets kassaflöde	7 804 099	-388 919
Likvida medel vid årets början	903 854	1 292 773
Likvida medel vid årets slut	8 707 953	903 854

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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

<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	0,83 - 6,67%
Byggnader, komponentindelad	4 %
Hissrenovering	3,33 %
Fönsterrenovering	6,67 %
Inköp av maskiner till tvättstugan	

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Årsavgifter bostäder	7 707 686	5 485 828
Hyror lokaler	317 321	247 420
Hyror p-platser/garage	11 250	15 000
Övriga objekt	53 242	27 983
Övriga inträktreduktioner	-51 175	-
Summa	8 038 324	5 776 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Överlåtelseavgifter	28 497	12 913
Andrahandsuthyrningsavgifter	38 972	31 200
Övriga intäkter	25 672	12 082
Försäkringsersättningar	-	91 288
Summa	93 141	147 483

Not 4 Reparationer

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Bostäder	550	-
Lokaler	6 306	7 025
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 461	17 636
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 210	5 459
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 053	31 564
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 069	-
VA & sanitet, installationer	65 728	15 737
Värme, installationer	111 168	8 129
Ventilation, installationer	-	6 878
El, installationer	11 881	9 537
Hiss	90 613	64 433
Övriga installationer	3 438	12 209
Huskropp	1 306	6 259
Vattenskador	510 456	191 732
Klottersanering	2 453	-
Summa	875 693	376 598

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Värme, installationer	-	21 811
Ventilation, installationer	-	865 620
Markytor	-	30 000
Summa	-	917 431

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsavgift/skatt	257 473	252 763
Teknisk förvaltning	853 005	868 850
Besiktningkostnader	115 992	232 504
Bevakningskostnader	4 771	3 113
Snöröjning	64 338	15 075
Serviceavtal	74 657	58 793
Förbrukningsmaterial	30 315	15 727
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 675	17 000
El	175 716	134 545
Uppvärmning	1 887 254	1 320 645
Vatten och avlopp	322 185	186 939
Avfallshantering	514 915	654 661
Försäkringar	115 418	79 190
Systematiskt brandskyddsarbete	33 110	8 941
Kabel-TV	105 551	77 852
Bredband	160 220	130 900
Summa	4 727 594	4 057 495

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 350	5 911
Frakter och transporter	519	1 249
Kontorsmaterial och trycksaker	638	3 789
Tele och post	11 469	6 715
Förvaltningskostnader	348 920	219 951
Revision	26 875	42 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3 306	-
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	8 530	6 018
Stämpelskatt	315 860	-
IT-tjänster	2 081	1 101
Övriga externa tjänster	285 594	294 349
Service avgifter till branschorganisationer	8 225	5 049
Övriga externa kostnader	2 200	6 152
Summa	1 021 936	592 784

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelsearvoden	139 800	96 000
Summa	139 800	96 000
Sociala avgifter	36 191	25 630
Summa	175 991	121 630

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-09-01- 2021-12-31	2019-09-01- 2020-08-31
Byggnader	1 103 769	827 828
Inventarier, maskiner och installationer	14 618	1 515
Summa	1 118 387	829 343

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	47 335 200	47 335 200
-Mark	638 320	638 320
	47 973 520	47 973 520
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	18 205 908	-
	18 205 908	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	66 179 428	47 973 520
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 576 131	-15 748 303
	-16 576 131	-15 748 303
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 103 769	-827 828
	-1 103 769	-827 828
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 679 900	-16 576 131
Redovisat värde	48 499 528	31 397 389
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 655 300	30 759 069
Mark	638 320	638 320
Pågående nyanläggningar	18 205 908	-
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>	<i>81 835 000</i>	<i>81 835 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	261 192	170 253
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>261 192</u>	<u>170 253</u>
Årets anskaffningar	98 005	90 939
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>98 005</u>	<u>90 939</u>
	<u>359 197</u>	<u>261 192</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-171 768	-170 253
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-171 768</u>	<u>-170 253</u>
	<u>-14 618</u>	<u>-1 515</u>
Årets avskrivningar	-14 618	-1 515
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-14 618</u>	<u>-1 515</u>
	<u>-186 386</u>	<u>-171 768</u>
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	<u>172 811</u>	<u>89 424</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-08-31
Förutbetalda kostnader	<u>158 052</u>	<u>128 290</u>
Summa	158 052	128 290

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 697 287	903 854
Plusgiro Nordea	<u>10 666</u>	<u>-</u>
Summa	8 707 953	903 854

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 220 831	13 084 356
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 964 672	17 886 825
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	55 185 503	30 971 181

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetslån	55 185 503	30 971 181
Summa	55 185 503	30 971 181

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,77 %	2022-08-17	5 873 175	-	133 650	5 739 525
Nordea	0,81 %	2022-05-18	12 013 650	-	-	12 013 650
Nordea	-	Löst	8 006 825	-	8 006 825	-
Nordea	-	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Nordea	-	Löst	4 077 531	-	4 077 531	-
Handelsbanken	0,64 %	2026-03-01	-	24 000 000	-	24 000 000
Nordea	0,64 %	2024-01-17	-	10 006 825	-	10 006 825
Nordea	0,63 %	2024-06-19	-	3 659 331	233 828	3 425 503
Summa			30 971 181	37 666 156	13 451 834	55 185 503

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

	2021-12-31	2020-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	126 163
Upplupna räntekostnader	22 909	25 000
Förutbetalda intäkter	25 467	515 525
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 250
Upplupna driftkostnader	530 752	157 741
Summa	604 128	845 679

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter årets utgång bytt ekonomisk och teknisk förvaltare, vilken tillträdde sin roll den 1 januari.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetsinräckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsintäckningar	55 717 800	39 924 800
Summa ställda säkerheter	55 717 800	39 924 800

Underskrifter

Stockholm, 2022-

Oscar Hägglund
Styrelseordförande

Anders Stridh

Maud Kerzendörfer

Carl Tomaszewski

Sven-Erik Berggren

Charlotta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning 2021 Brf Haubitsen 2 i Stockholm

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 28 2022 08:18PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626A2CAD69FCC
APR 28 2022 08:18PM

Deltagare

Camilla Lindblom (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 28 2022 08:16AM

Oscar Hägglund (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 08:25AM

Anders Stridh (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 08:47AM

Maud Kerzendörfer (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 04:04PM

Carl Tomaszewski (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 09:00AM

Sven-Erik Berggren (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 05:57PM

Charlotta Andersson (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 08:21AM

Erik Mauritzson (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 08:18PM

Registrerade händelser

Apr 28 2022 08:16AM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 28 2022 08:22AM	Oscar Hägglund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337889/626a312a1a4b2	IP ADDRESS 217.151.193.46
Apr 28 2022 08:25AM	 Oscar Hägglund signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.9314 Long 16.1927</i> <i>Signerad med: BankID (0872bd1c-7f0a-4a2c-9bc1-65172d847e13)</i>	IP-ADRESS 217.151.193.46
Apr 28 2022 08:47AM	Anders Stridh granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337890/626a312c3025e	IP ADDRESS 90.129.223.149
Apr 28 2022 08:47AM	 ANDERS STRIDH signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (04fdb347-bdf6-4114-84c5-8919acbd73fa)</i>	IP-ADRESS 90.129.223.149
Apr 28 2022 04:03PM	Maud Kerzendörfer granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337893/626a312e47775	IP ADDRESS 178.78.247.180
Apr 28 2022 04:04PM	 Maud Kerzendörfer signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (897c1188-e561-4e4d-a222-69b8a0c4ba22)</i>	IP-ADRESS 178.78.247.180
Apr 28 2022 09:00AM	Carl Tomaszewski granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337894/626a31305c937	IP ADDRESS 37.46.183.114
Apr 28 2022 09:00AM	 Carl Jan Inge Tomaszewski signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.533 Long 13.1029</i> <i>Signerad med: BankID (078477d5-3b8d-4a61-892f-ca7cc38b6bed)</i>	IP-ADRESS 37.46.183.114
Apr 28 2022 05:56PM	Sven-Erik Berggren granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337895/626a3132c8235	IP ADDRESS 94.191.152.66
Apr 28 2022 05:57PM	 Sven Erik Hugo Berggren signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.973 Long 15.6541</i> <i>Signerad med: BankID (494b1953-6f71-4de1-898a-0e5d32538553)</i>	IP-ADRESS 94.191.152.66
Apr 28 2022 08:20AM	Charlotta Andersson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337896/626a3134d148e	IP ADDRESS 151.177.11.247
Apr 28 2022 08:21AM	 Charlotta Eva Maria Andersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3974 Long 13.5055</i> <i>Signerad med: BankID (48d4045b-d80d-45ab-abd3-42ac5a3f0084)</i>	IP-ADRESS 151.177.11.247
Apr 28 2022 08:14PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337897/626a3136efccd	IP ADDRESS 147.161.188.114
Apr 28 2022 08:18PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (e1b50e6e-f358-4e30-85f2-c16ae65c8589)</i>	IP-ADRESS 85.24.130.243
Apr 28 2022 08:18PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626a2cad69fcc har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 i Stockholm, org.nr. 702000-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm för år 2020-09-01 till 2021-12-31.

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 december 2021 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 revisionssed 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 upplyser, 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 2 i Stockholm för år 2020-09-01 till 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 förtäpande 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 be tryggande sätt.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Dokument

Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 28 2022 08:19PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62614C4B96C8A
APR 28 2022 08:19PM

Deltagare

Camilla Lindblom (Skapare)


Bredablickgruppen

Skickades: Apr 21 2022 03:44PM

Erik Mauritzson (E-Signatur)

Signerad: Apr 28 2022 08:19PM

Registrerade händelser

Apr 21 2022 03:44PM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 22 2022 07:37AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esi.gn.simplesign.io/document/view/1326188/62615fa705707	IP ADDRESS 145.62.64.99
Apr 28 2022 08:19PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653 Signerad med: BankID (b0ea80fd-1865-467d-ba89-feb48809dff7)	IP-ADRESS 85.24.130.243
Apr 28 2022 08:19PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62614c4b96c8a har under tecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 revisor 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.

