

Brf Haubitsen 2 i Stockholm

Årsredovisning 190901-200831

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



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 DL

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

DS CA MC ML

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	Löptid
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 MA

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

Överlåtelse

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

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 CA A MA

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	
Ianspråktagande av underhållsfond 2018/2019		-93 538	93 538	
Avsättning till underhållsfond		396 000	-396 000	
Ianspråktagande 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 Ianspråktagande 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 CA A' ML

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
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
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 D.

JD GA B MM

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	128 290	67 567
		<u>273 395</u>	<u>81 206</u>
Kassa och bank	13	903 854	1 292 773
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 2020

AS CA K MLL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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>
Långfristiga skulder			
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>
Kortfristiga skulder			
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

DS CA A MA

Kassaflödesanalys

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

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

Seb J

WS GA 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-12

12 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
Besiktningskostnader	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

⌋

Seh 

IS CA  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
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	47 973 520	47 973 520
Ingående avskrivningar		
<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>
Utgående avskrivningar	-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

VS CA  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
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	39 924 800	39 924 800
Summa ställda säkerheter	39 924 800	39 924 800


⌋

Seh D

US CA R MM

Underskrifter

Stockholm, 2020-11-22




Jan Sahnér
Styrelseordförande



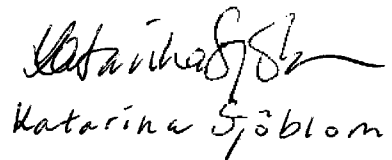
David Levy



Maud Kerzendörfer



Torkel Wolffelt



Katarina Sjöblom



Sven-Erik Berggren

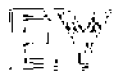


Charlotta Andersson

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 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 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 *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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

