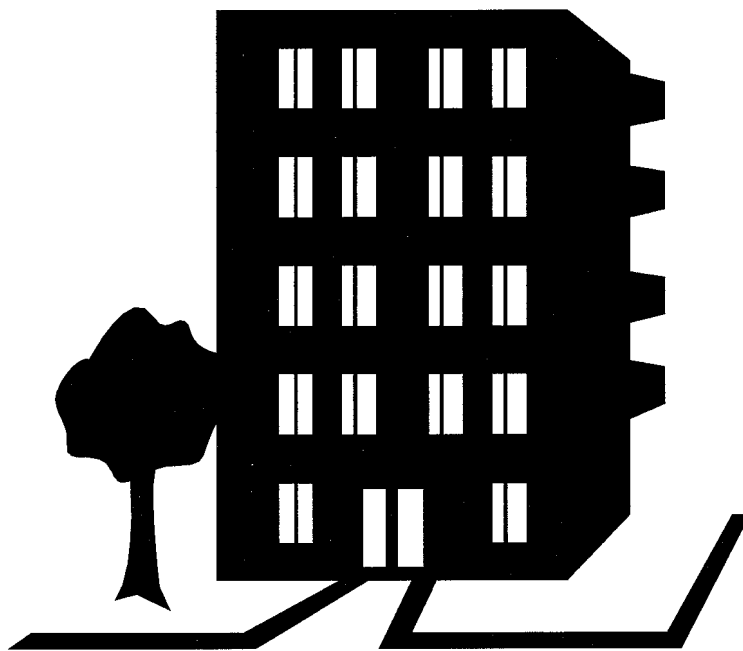


# BRF HAUBITSEN 2

ÅRSREDOVISNING 2007/2008



## ÅRSREDOVISNING 2007-09-01--2008-08-31

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

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret. Siffror inom parantes avser värden för föregående räkenskapsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007/2008

### Fastigheter

Föreningen registrerades 1938-10-19. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Haubitsen 2 och Arméfördelningen 1. Föreningens fastigheter är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-12-03. På stämman deltog 31 (38) medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 190 medlemmar.

Föreningen är sedan december 2006 medlem i intresseorganisationen Fastighetsägarna Stockholm.

### Styrelse

Johan Andersson	ordförande
Kåre Nordin	vice ordförande, fastighetsansvarig
Johan Andersson	ekonomiansvarig, till byte skett
Eva Ahlén-Ribbenhall	sekreterare
Atze Dijkstra	ledamot
Viktoria Leigard	ledamot
Susanne Aalhuizen	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Caroline Aaby och Win Af Petersens. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden och däremellan informella möten samt löpande diskussioner "on-line".

### Revisorer

Internrevisor har varit Jan-Olof Kjellbom, utsedd av föreningen, samt BoRevision AB.

### Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Carl Magnus Larsson och Ulrik Simonsson.

## Lägenheter och lokaler

Fastigheterna omfattar 157 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Under året har 24 (30) lägenheter överlåts. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Båda lokalerna är uthyrda. Taxeringsvärdet för föreningens två fastigheter är 122 400 000 kronor.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm, totalt pris 175 187 kronor (194 198 kronor). Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S Fastighetsvård AB. Fastighetsskötsel och städning har utförts till en kostnad av 221 745 kronor (239 313 kronor).

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Kåre Nordin, Johan Andersson, Eva Ahlén-Ribbenhall och Atze Dijkstra två i förening.

## Väsentliga händelser under året

### ***Ombyggnad och underhåll***

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett till en kostnad av 489 328 kronor (276 064 kronor). Utöver det har planerat underhåll skett till en kostnad av 1 413 388 kronor (555 224 kronor). Reparationer enligt upprättad underhållsplan enligt följande har utförts.

#### *Furusundsgatan 2-6*

- Slipning av marmor i trapphus
- Ombyggnad av mangelrummet
- Renovering av dagvattenledning
- Inköp av bord och stolar till uteplatsen vid piskställningen

#### *Rindögatan 15*

- Slipning av marmor i trapphus
- Dränering och schaktarbeten utanför stora lokalens östra vägg
- Renovering av styrelselokal i källaren
- Inköp av bord och stolar till piskbalkong

### Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostäder har i genomsnitt varit 523,86 kronor per kvadratmeter. De viktigaste parametrarna som styr våra utgifter är räntekostnader, underhåll och fjärrvärme.

Sedan 1 september 2004 har avgifterna sänkts med totalt 30%.

Under budgetåret har årskostnad per kvadratmeter boyta varit följande för:

Kostnadstyp	070901-080831	060901-070831	050901-060831
El i allmänna utrymmen	19,42 Kr	14,45 kr	17,26 kr
Fjärrvärme	175,83 Kr	152,62 kr	172,28 kr
Sophämtning	29,64 Kr	17,75 kr	16,51 kr
Grovsopor	9,5 Kr	8,07 kr	6,15 kr
Räntekostnader	175,08 Kr	129,53 kr	89,78 kr
Arvode styrelse ink soc avgifter	14,04 Kr	12,60 kr	22,17 kr

### Förväntad framtida utveckling

#### Budget för år 2008/2009

Faktorer som kommer att påverka månadsavgifterna och resultatet framöver är eventuella förändringar i ränteutveckling, el- och fjärrvärmepriser samt reparations- och renoveringskostnader.

Budget för 2008/2009 indikerar att vi kommer gå med ett underskott på ca 1,2 miljoner om inte avgifterna förändras. De största kostnadsposterna för föreningen är i följande ordning, driftskostnader, ränteutgifter och slutligen avskrivningar.

Driftskostnaderna försöker vi reducera genom att styrelsen under året tagit in offerter på fastighetsskötsel och övriga hantverkare för att se till att vi har så fördelaktiga avtal som möjligt med bra pris och hög kvalitet

Räntekostnadernas utveckling beror på omvärldens utveckling och då vi har en andel lån till rörlig ränta kan dessa utvecklas både upp och ned. Vi har under ett par år gynnats av de låga räntenivåerna kombinerat med rörliga lån men under den senaste tidens höjda räntor har detta slagit mot föreningen ekonomi. Avskrivningarna kan vi inte påverka nämnvärt då dessa regleras av stadgar och lagar.

#### Planerade reparationer/renoveringar

Vår avsikt är att nedanstående renoveringar ska kunna finansieras med eget kapital. Enligt upprättad underhållsplan har följande arbeten diskuterats att utföras under kommande verksamhetsår:

##### Furusundsgatan

- Renovering av balkonger

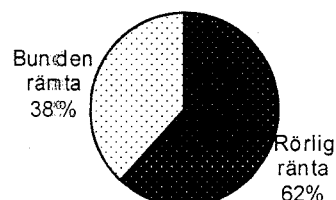
##### Rindögatan

- Renovering av balkonger

#### Fördelning räntevillkor

### Bostadslån och räntekostnader

Föreningens lån uppgår den sista augusti 2008 till 28 907 306 kronor (27 325 506 kronor). Av detta är 16 893 656 kronor (15 311 856 kronor) placerade till rörlig ränta.



af

Om räntan skulle stiga med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna med ca 275 000 kronor per år.

Under verksamhetsåret 2008/2009 kommer 418 200 kronor att amorteras på lånen. Budgeterade räntebidrag uppgår till 0 kronor.

Styrelsen har budgeterat för att räntekostnaderna kommer bli ca 1 400 000 kronor under kommande verksamhetsår, vilket motsvarar en snittränta på 4,8 procent.

## Likvida medel

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 1 970 915 kronor (696 889 kronor) i likvida medel på konto i Nordea/HSB.

## Förslag till resultatdisposition

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning med noter och budget.

*Stämman att ta ställning till:*

Balanserat resultat	2 222 728
Årets resultat	- 2 376 399
	<hr/>
	- 153 671

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Uttag från yttre fond motsvarande saldot på yttre fond	- 517 200
Överföring till yttre fond enligt plan	367 200
Balanserat resultat	- 3 671
	<hr/>
	- 153 671

Det stora negativa resultatet på nästan 2,4 miljoner består dels av ej budgeterat extraordinärt underhåll och reparation av fastigheterna, detta uppgår till cirka 1,4 miljoner.

Den återstående miljonen är ett rent underskott då våra avgifter ej täcker de ökande kostnaderna som föreningen måste betala, främst ränte- och driftskostnader. För mer information om hur detta ska hanteras se avsnitt "Förväntad framtida utveckling" ovan.

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

		2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 886 785</b>	<b>4 391 277</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 994 804	-2 557 216
Planerat Underhåll		-1 413 388	-555 224
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-255 067	-389 670
Avskrivningar	Not 3	-431 907	-440 467
Summa fastighetskostnader		-5 095 166	-3 942 577
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 208 381</b>	<b>448 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 4	7 000	15 001
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	47 484	23 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 209 304	-986 664
Summa finansiella poster		-1 154 820	-948 640
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-2 363 201</b>	<b>-499 940</b>
Inkomstskatt		-13 198	-758 270
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 376 399</b>	<b>-1 258 210</b>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm****Balansräkning****2008-08-31**    **2007-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark och markanläggningar

Inventarier

Not 7	29 680 378	30 101 928
Not 8	638 320	638 320
Not 9	25 500	35 857
	<u>30 344 198</u>	<u>30 776 105</u>

Summa anläggningstillgångar

30 344 198    30 776 105**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3 082	4 205
	1 133 445	330 227
Not 10	51 930	0
Not 11	93 808	49 152
	<u>1 282 265</u>	<u>383 584</u>

Kortfristiga placeringar

0    1 000 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	837 470	366 710
	<u>837 470</u>	<u>366 710</u>

Summa omsättningstillgångar

2 119 735    1 750 295**Summa tillgångar****32 463 933**    **32 526 400**

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm****Balansräkning****2008-08-31** . **2007-08-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		318 610	316 930
Upplåtelseavgifter		2 165 700	867 380
Underhållsfond		150 000	389 954
		<u>2 634 310</u>	<u>1 574 264</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 222 728	3 240 984
Årets resultat		-2 376 399	-1 258 210
		<u>-153 670</u>	<u>1 982 774</u>
Summa eget kapital		<u>2 480 640</u>	<u>3 557 038</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 907 306	27 325 506
		<u>28 907 306</u>	<u>27 325 506</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		193 216	162 987
Skatteskulder		81 946	649 717
Fond för inre underhåll		158 634	160 389
Övriga skulder	Not 15	41 573	16 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	600 619	654 537
		<u>1 075 988</u>	<u>1 643 855</u>
Summa skulder		<u>29 983 294</u>	<u>28 969 361</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>32 463 933</u></b>	<b><u>32 526 400</u></b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		39 827 800	39 248 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		39 827 800	39 827 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

69



**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

	<b>2007-09-01</b>	<b>2006-09-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2008-08-31</b>	<b>2007-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 363 201	-499 940
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	431 907	440 467
Inkomstskatt	-13 198	-758 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 944 492</u>	<u>-817 743</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	904 537	6 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-567 868</u>	<u>186 531</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 607 823	-624 348
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 581 800	-418 200
Inbetalda insatser	<u>1 300 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 881 800</u>	<u>-418 200</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 273 977</b>	<b>-1 042 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>696 938</b>	<b>1 738 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 970 915</b>	<b>696 938</b>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 1,1% av anskaffningsvärdet och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning under 20 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt**

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	97 271	75 000
Sociala kostnader	31 885	21 165
Övrigt	0	276
	<u>129 156</u>	<u>96 441</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	0	2 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	2 500	6 827
Sociala kostnader	811	2 213
	<u>3 311</u>	<u>9 041</u>
<b>Totalt</b>	<b>132 466</b>	<b>107 481</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	3 618 335	4 137 600
Hyror	216 550	168 451
Övriga intäkter	59 692	92 119
Bruttoomsättning	<u>3 894 577</u>	<u>4 398 170</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 792	-2 940
Hyresförluster	0	-607
Avsatt till inre fond	0	-3 346
	<b>3 886 785</b>	<b>4 391 277</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	132 466	107 481
Fastighetskötsel och lokalvård	221 745	239 313
Reparationer	489 328	276 064
El	134 146	106 931
Uppvärmning	1 214 433	1 107 151
Vatten	123 266	81 585
Sophämtning	204 702	205 615
Fastighetsförsäkring	39 770	39 702
Kabel-TV	107 169	118 226
Förvaltningsarvoden	175 187	194 198
Övriga driftskostnader	152 592	80 950
	<b>2 994 804</b>	<b>2 557 216</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	420 000	420 000
Om- och tillbyggnad	1 550	1 550
Inventarier	10 357	18 917
	<b>431 907</b>	<b>440 467</b>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
<b>Not 4</b>	<b>Resultat från övriga anläggningstillgångar</b>	
	7 000	15 001
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	7 084	1 711
	40 400	21 312
	<u>47 484</u>	<u>23 023</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	1 209 261	986 639
	43	25
	<u>1 209 304</u>	<u>986 664</u>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter		2008-08-31	2007-08-31			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	39 352 680	39 352 680			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 352 680	39 352 680			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 250 752	-8 829 202			
	Årets avskrivningar	-421 550	-421 550			
	Utgående avskrivningar	-9 672 302	-9 250 752			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>29 680 378</b>	<b>30 101 928</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	51 881 000	51 881 000			
	Mark	70 519 000	70 519 000			
		122 400 000	122 400 000			
<b>Not 8</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	638 320	638 320			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	638 320	638 320			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>638 320</b>	<b>638 320</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	170 253	170 253			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 253	170 253			
	Ingående avskrivningar	-134 396	-115 479			
	Årets avskrivningar	-10 357	-18 917			
	Utgående avskrivningar	-144 753	-134 396			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>25 500</b>	<b>35 857</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	51 930	0			
		<b>51 930</b>	<b>0</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Kabel TV	7 607				
	Ekonomiförvaltning	43 751				
	Fastighetsförsäkring	13 235				
	Ränteintäkter bankkonto Nordea	22 937				
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 278				
		<b>93 808</b>				
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och Bank</b>					
	Kassa	12 000	48			
	Bank	825 470	366 662			
		<b>837 470</b>	<b>366 710</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	316 930	867 380	389 954	3 240 984	-1 258 210
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-239 954	-1 018 256	1 258 210
	Försäljning lägenheter	1 680	1 298 320	0	0	0
	Årets resultat					-2 376 399
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>318 610</b>	<b>2 165 700</b>	<b>150 000</b>	<b>2 222 728</b>	<b>-2 376 399</b>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**Noter 2008-08-31 2007-08-31**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788168906	5,32%	2008-10-16	8 886 831	418 200
Nordea Hypotek	39788439500	3,99%	2009-09-16	12 013 650	0
Nordea Hypotek	39788501699	5,31%	2008-10-16	8 006 825	0
				<b>28 907 306</b>	<b>418 200</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 489 106Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 816 306**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

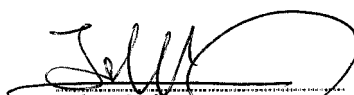
Personalesn källskatt	25 348	
Depositioner	16 225	16 225
	<b>41 573</b>	<b>16 225</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

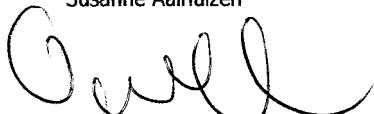
Förutbetalda hyror och avgifter	289 434
Sophämtning	23 740
Upplupna arbetsgivaravgifter	27 117
Räntekostnader HSB Stockholm avräkningskonto	33
Räntekostnader fastighetslån	260 295
	<b>600 619</b>

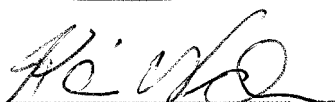
Stockholm, den 17/11-08


  
 Susanne Aalhuizen

  
 Johan Andersson

  
 Atze Dijkstra

  
 Viktoria Leigard

  
 Kåre Nordin

  
 Eva Ribbenhall
Vår revisionsberättelse har <sup>26/11 2008</sup> lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor

  
 Hans Kypengren
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Organisationsnummer 702000-8525

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 för räkenskapsåret 2007.09.01 - 2008.08.31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26/11 2008



Av föreningen vald revisor



**Hans Kypengren**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor