

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2004/2005



Brf haubitsen 2
Stockholm

—

—

—

—

ÅRSREDOVISNING

för

HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Org.nr. 702000-8525

2004 09 01 – 2005 08 31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004/2005

Fastigheter

Föreningen registrerades 1938 10 19.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Haubitsen 2 och Arméfördelningen 1.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2004-12-06. På stämman deltog 22 (25) medlemmar.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 183 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Jan-Olof Kjellbom	ordförande
Lena Moberg	vice ordförande
Bo-Erik Knös	sekreterare
Gustaf Cronquist	ekonomiansvarig
Kåre Nordin	fastighetsansvarig
Thomas Odelius	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Caroline Aaby, Eva Ribbenhall och Daniel Pettersson.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

He
2005
2005
2005
2005

Revisorer

Revisor har varit Erland Lindholm vald av föreningen samt BoRevision AB.
Revisorssuppleant har varit Johan Hjort.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter på distriktsstämma var Birgit Bjarre och Bo-Erik Knös

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Carl Magnus Larsson och Christian Haeger.

Lägenheter och lokaler

Fastigheterna omfattar 156 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Under året har 20 (30) lägenheter överlåtit.
Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Båda lokalerna är uthyrda.

Taxeringsvärdet för föreningens två fastigheter är 88.097.000 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ek för., totalt pris 128 794 kronor. Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB. Fastighetsskötsel, städning samt snöröjning har utförts till en kostnad av 214 328 kronor kronor.

Vicevärd har varit Ulla Syvén-Yaregal. Arvodet för detta har under året uppgått till 74 045 kronor

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller av Kåre Nordin, Gustaf Cronquist, Lena Moberg och Jan-Olof Kjellbom två i förening.

Löner och ersättningar

	04/05	03/04
Till styrelsen har sammanlagt utbetalat	59 391 kr	54 034 kr

HE
PK³ CC
KJ
2004

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett till en kostnad av 207 740 kronor (f.g. år 230 425 kronor).

Under verksamhetsåret har föreningens Kabel-TV system (ComHem) uppgraderats vilket möjliggör för föreningens medlemmar att teckna abonnemang för bredband och telefoni.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att förbättra informationen till medlemmarna. Styrelsen utger kvartalsvis ett informationsblad till medlemmarna där de väsentligaste händelserna och besluten för föreningen beskrivs. Föreningen har också öppnat en egen hemsida (brfhaubitsen2.se).

Under året har upphandling av ny värmeväxlare och expansionskärl slutförts. Installation kommer under september 2005.

Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 bygglov för utbyggnad av takvåningar överklagades av föreningen föregående år. Under året har länsstyrelsen fattat beslut i ärendet och upphävt bygglovet. Arméfördelningen 2 har överklagat beslutet. Beslut i ärendet väntas under hösten 2005.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostäder har i genomsnitt varit 651,84 kronor per kvadratmeter (föregående år 731 kronor).

Avgifterna sänktes fr o m 2005-07-01 med 12%. Sänkningen var ett sätt för föreningen medlemmar att få del av de mycket låga räntor som vi nu har på våra lån samt att det finns likvida medel för att täcka det planerade underhållet framöver. Denna sänkning innebär att vi kommer ner en bit i avgift nu under en period framöver och vad styrelsen kan bedöma i dagsläget kommer ingen höjning att behöva ske förrän tidigast under 2007. Sett över tiden så är det rimligt att tro att avgifterna utvecklas i samma takt som inflationen.

De viktigaste parametrarna som styr våra utgifter är räntekostnader, skatter och fjärrvärme

Uppgradering av fastigheternas kabel-tvnät + bredband

Föreningen har från juli färdigställt uppgradering av kabel-tvnätet och i och med detta fått tillgång till bredband och inom kort även fast telefoni via vår leverantör comhem. Beställning av frågor görs direkt hos comhem.

ME 4 Ql
Pj... H...
D... ae

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2005

Budget för räkenskapsåret 2005 09 01 – 2006 08 31 visar, trots ovanstående avgiftssänkning, ett överskott på 332 000 kronor.

Planerade reparationer

Enligt upprättad underhållsplan har följande arbeten beställts att utföras under kommande verksamhetsår:

Furusundsgatan:

- Ny värmeväxlare
- Renovering och ommålning av väggar i källare
- Renovering och ommålning av väggar i gamla pannrummet
- Tvätt och bättringsarbeten av väggar i trapphus
- Högtryckstvätt och ommålning av tak
- Genomgång av ventilationssystem

Rindögatan:

- Tvätt och bättringsarbeten av väggar i trapphus
- Högtryckstvätt och ommålning av tak
- Putsrenovering av ventilationstrummor på vind
- Fogkomplettering av gångplattor på piskaltan
- Byte av gallergrindar i hissar
- Genomgång av ventilationssystem

Bostadslån och räntekostnader

Föreningens lån uppgår den sista augusti 2005 till 28 161 906 kronor (28.580 106 kronor). Av detta är 22 364 181 kronor (22 782 181 kronor) placerade till rörlig ränta. Räntan på dessa lån är för närvarande 1,94% (2005-08-31).

Om räntan skulle stiga med 1 % ökar kostnaderna med 223 642 kr per år.

Under verksamhetsåret 2005/2006 kommer 418.000 kronor att amorteras på lånen. Budgeterade räntebidrag uppgår till 0 kronor.

Likvida medel

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 1 658 164 i likvida medel på konto i Nordea, samt premieobligationer till ett marknadsvärde på 1 000 000 kronor, dvs totalt sett 2 658 164 kronor.

ME Ol
Bak^s H
Zac

Under oktober 2004 placerades 1 000 000 kronor placerats i Svenska Statens premieobligationslån 2004:2. Denna placering har en skattefri avkastning på 1,8% varav 1,0% är garanterad avkastning. Obligationslånet löper tom 9 november 2007 då nominellt belopp på 1 000 000 kronor betalas tillbaks. Hittills under de tre dragningar som varit sedan köp har avkastningen sett på årsbasis varit 1,3%. Jämförbar bankränta är på Nordea 0,75%. Kommande dragning under 2005 är 31 oktober och under 2006 är det fyra dragningar.

Förslag till resultatdisposition

Stämman att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 514 909
Årets resultat	551 838
	3 066 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-156 875
Överföring till yttre fond enligt plan	150 000
Balanserat resultat	3 073 622
	=====
	3 066 747

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

He
Rik
Kl
ZK



Resultaträkning		04-09 - 05-08	03-09 - 04-08
Nettoomsättning	Not 1	5 218 747	5 258 590
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 458 757	-2 476 482
Planerat underhåll		-156 875	-246 794
Fastighetsskatt		-443 125	-447 927
Avskrivningar		-867 878	-852 609
Summa fastighetskostnader		<u>-3 926 635</u>	<u>-4 023 812</u>
Bruttoresultat		1 292 112	1 234 778
Rörelseresultat		1 292 112	1 234 778
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			
	Not 3	8 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 510	17 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-757 784	-1 019 011
Summa finansiella poster		<u>-740 274</u>	<u>-1 001 322</u>
Resultat efter finansiella poster		551 838	233 456
Årets resultat		551 838	233 456

ME
OE
Bek
PK
W



Balansräkning

2005-08-31

2004-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 6	31 583 348	32 432 309
Inventarier	Not 7	73 691	92 608
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 657 039</u>	<u>32 524 917</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Stockholm (nominellt belopp)		500	500
Andra lånfristiga fordringar	Not 8	1 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 000 500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

32 657 539 32 525 417

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 389	615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	57 291	59 033
Avräkningskonto HSB Stockholm		235 196	391 468
Summa kortfristiga fordringar		<u>295 876</u>	<u>451 116</u>

Kassa och bank

Bank		1 658 164	1 576 197
Summa kassa och bank		<u>1 658 164</u>	<u>1 576 197</u>

Summa omsättningstillgångar

1 954 040 2 027 313

Summa tillgångar

34 611 579 34 552 730

HE
Cae
Joh
K!

**Balansräkning**

2005-08-31

2004-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	316 930	316 930
Upplåtelseavgifter	867 380	867 380
Fond för yttre underhåll	1 131 219	1 078 013
Summa Bundet eget kapital	2 315 529	2 262 323

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 514 909	0
Dispositionsfond	0	2 334 659
Årets resultat	551 838	233 456
Summa fritt eget kapital	3 066 747	2 568 115

Summa eget kapital**5 382 276****4 830 438****Skulder**

Fond för inre underhåll	160 955	157 941	
Skulder till kreditinstitut	Not 11	28 161 909	28 580 106
Leverantörsskulder	165 363	56 332	
Skatteskulder	170 891	165 338	
Övriga skulder	Not 12	19 094	19 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	551 091	743 530
Summa skulder	29 229 303	29 722 292	

Summa eget kapital och skulder**34 611 579****34 552 730****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	39 924 800	39 924 800
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HE
CE
JOK
KJ



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
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 30-årig annuitetsplan 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 eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 951 046, en minskning med 1 894 458 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

		Innevarande år	Föregående år
Kvinnor	deltids vicevärd	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa		1	1

HE CE
Bek
me
K



HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter	2005-08-31	2004-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	25 975	42 800
Sociala kostnader	7 341	11 234
Summa	<u>33 316</u>	<u>54 034</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	5 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	57 728	56 400
Sociala kostnader	16 317	14 800
Övriga personalkostnader	1 375	878
Summa	<u>75 420</u>	<u>72 078</u>
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	113 736	131 112
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 013 834	5 050 560
Hyror	158 398	162 137
Övriga intäkter	58 074	65 948
Brutto	<u>5 230 306</u>	<u>5 278 645</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 528	-12 024
Avsatt till inre fond	-8 030	-8 030
Nettoomsättning	<u>5 218 747</u>	<u>5 258 590</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	113 736	131 112
Fastighetsskötsel och städ	214 328	207 561
Reparationer	207 740	230 425
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	103 102	121 379
Uppvärmning	1 201 579	1 143 554
Vatten	131 957	138 263
Sophämtning	132 736	136 809
Fastighetsförsäkring	43 315	48 817
Kabel-TV	103 546	69 691
Förvaltningsarvoden	128 794	129 980
Övrig drift	77 924	118 891
Summa drift och löpande underhåll	<u>2 458 757</u>	<u>2 476 482</u>

ME
ppl
Cel
Joh



Noter 2005-08-31 2004-08-31

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Avkastning Premieobligationer 8 000

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Avräkningskonto HSB Stockholm	973	985
Övriga ränteintäkter	8 537	16 704
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 510	17 689

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	757 770	1 018 568
Räntekostnader övriga	14	443
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	757 784	1 019 011

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	38 171 680	847 411	2,22%	-7 245 252	30 926 428
Ombyggnad	225 000	0	0,00%	-225 000	0
Sopanläggning	925 000	0	0,00%	-925 000	0
Hissombyggnad	31 000	1 550	5,00%	-12 400	18 600
	39 352 680	848 961		-8 407 652	30 945 028

Avskrivningarna på byggnader görs efter en annuitetsplan på 30 år och 8 %.
Räkenskapsår 04/05 är nr 13.

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	638 320				638 320

Taxeringsvärde

	2005-08-31	2004-08-31
Byggnader	37 936 000	37 936 000
Mark	50 161 000	50 161 000
	88 097 000	88 097 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Tvättutrustning	47 750	4 775	10,0%	-38 200	9 550
Tvättutrustning	39 838	3 984	10,0%	-27 888	11 950
Tvättmaskin	63 750	6 375	10,0%	-19 125	44 625
Brandvarnare	18 915	3 783	10,0%	-11 349	7 566
	170 253	18 917		-96 562	73 691

Handwritten signatures and initials:
HE...
De...
J...



HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter 2005-08-31 2004-08-31

Not 8 Långfristiga fordringar

Premieobligationer 1000 st 2004;2 50-följd	1 000 000	0
Summa långfristiga fordringar	1 000 000	0

Totalt värde per 2005-08-31 är 1 005 000 kr.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Medlemsavgifter	11 950	
Fastighetsförsäkring	13 300	
Kabel tv	8 775	
Ekonomiförvaltning	10 814	
Sophämtning	5 280	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	616	
Ränteintäkter bankkonto Nordea	6 556	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 291	

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-09-01	316 930	867 380	1 078 013	2 334 659	233 456
Disposition enl. stämmobeslut			53 206	180 250	-233 456
Årets resultat					551 838
Utgående balans					
2005-08-31	316 930	867 380	1 131 219	2 514 909	551 838

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	1,94%	rörlig	10 141 431
Nordea	1,94%	rörlig	6 006 825
Nordea	1,94%	rörlig	6 006 825
Nordea	3,35%	2006-02-15	6 006 825
Summa skulder till kreditinstitut			28 161 906

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 418 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Depositioner	16 225
Källskatt	2 869
Summa övriga skulder	19 094

ME
Bjerk
J. J. J.
J. J. J.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	363 018
Arvoden förtroendevalda	46 900
Sociala avgifter	14 261
El	9 000
Räntekostnader avräkningskonto HSB Stockholm	14
Räntekostnader fastighetslån	117 898
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>551 091</u>

Stockholm 4/10 2005

[Handwritten signatures]

Vår revisionsberättelse har 2005-10-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

[Handwritten signature]
.....
Av föreningen vald revisor

[Handwritten signature]
Mikael Ek
.....
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm
Organisationsnummer 702000 - 8525

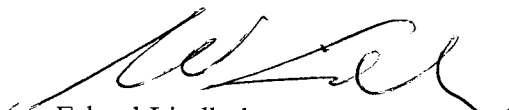
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2004-09-01 – 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

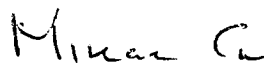
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 därmed 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 17 oktober 2005


Erland Lindholm
Av föreningen vald revisor


Mikael Ek
BoRevision