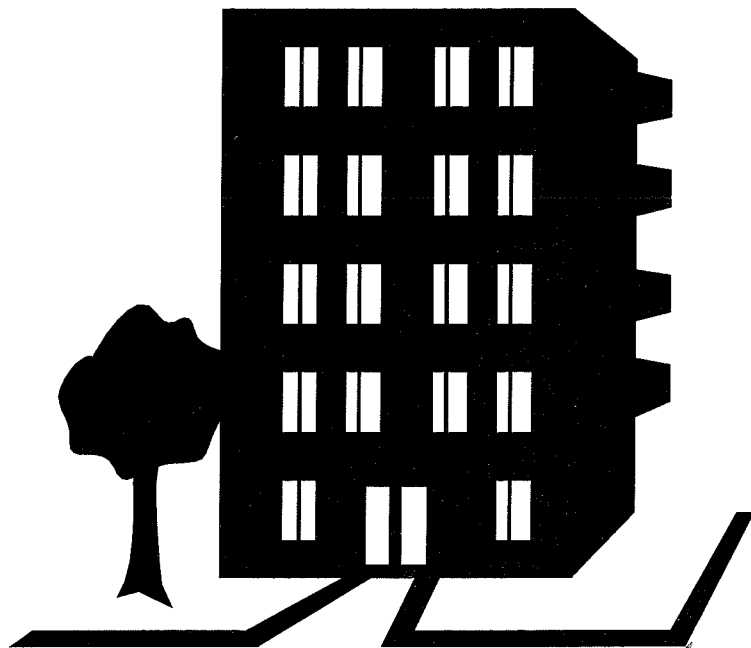


BRF HAUBITSEN 2

ÅRSREDOVISNING 2010/2011



ÅRSREDOVISNING 2010-09-01 - 2011-08-31

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 2010/2011

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 2010-12-06. På stämman deltog 38 medlemmar (34) medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 192 medlemmar.

Föreningen är sedan december 2006 medlem i intresseorganisationen Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelse

Johan Andersson	ordförande
Kåre Nordin	vice ordförande, fastighetsansvarig
Torgny Åkerstedt	ekonomiansvarig
Cecilie Lund	sekreterare
Jonas Karlander	ledamot
Sebastian Zaar	ledamot
Jonas Oscarsson	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Björn Blomberg och Erika Bergenstråhle. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden och däremellan informella möten samt löpande diskussioner via mail.

Revisorer

Internrevisor har varit Jan-Olof Kjellbom, utsedd av föreningen, samt en revisor hos BoRevision AB utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Carl-Magnus Larsson och Karin Skarman.



Lägenheter och lokaler

Fastigheterna omfattar 157 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Under året har 18 (20) lägenheter överlåtit. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Båda lokalerna är idag uthyrda och har så varit under räkenskapsåret 2010/2011, detta ger en total hyresintäkt om 216 079 kr (220 454 kr).

Taxeringsvärdet för föreningens två fastigheter samt mark är 140 743 000 kr (140 743 000 kr).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm, totalt pris 144 601 kronor (141 638 kronor). Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S Fastighetsvård AB. Fastighetsskötsel och städning har utförts till en kostnad av 299 712 kronor (299 518 kronor).

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Kåre Nordin, Johan Andersson, Cecilie Lund och Torgny Åkerstedt två i förening.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett till en kostnad av 472 976 kr (142 818 kr). Av denna kostnad utgör 199 821 kr kostnader för en specifik vattenskada och kommer till stor del ersättas av föreningens försäkringsbolag. Under räkenskapsåret 2010/2011 har vi fått 36 917 kr och efter årets slut har vi fått 76 185 kr i ersättning vilket gav föreningen en total kostnad för vattenskadan på 86 719 kr. Utöver det har planerat underhåll skett till en kostnad av 47 775 kr (68 422 kr).

Reparationer enligt upprättad underhållsplan har utförts enligt följande:

Furusundsgatan 2-6

Putsning av vissa skador på fasaden.

Byte av ett antal stamventiler på vattenstammarna

Rindögatan 15

Putsning av vissa skador på fasaden.

Påbörjat renovering av piskbalkong.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostäder har i genomsnitt varit 652 kronor (652 kronor) per kvadratmeter.

Under budgetåret har årskostnad per kvadratmeter boyta varit följande för:

Kostnadstyp	10 - 11	09 - 10	08 - 09	07 - 08	06 - 07
El i allmänna utrymmen	22,95 Kr	20,84 Kr	17,91 Kr	19,42 Kr	14,45 kr
Fjärrvärme	196,28 Kr	200,39 Kr	175,95 Kr	175,83 Kr	152,62 kr
Sophämtning	33,60 Kr	33,54 Kr	35,31 Kr	29,64 Kr	17,75 kr
Grovsopor	4,9* Kr	7,93* Kr	13,91 Kr	9,5 Kr	8,07 kr
Räntekostnader	139,14 Kr	104,77 Kr	150,16 Kr	175,08 Kr	129,53 kr
Arvode styrelse ink soc avg.	13,19 Kr	12,44 Kr	13,80 Kr	14,04 Kr	12,60 kr

*Efter 2010-04-01 ingår enbart glas och småelektronik.

Övrigt och uppföljning av motioner

Om vi tittar på de motioner som behandlades och godkändes på förra stämman så kan vi nu se att till exempel öppnande av barnvagnsrum och bättre uppföljning av städningen genomförts och diverse arbete med hissarna pågår och miljövänliga lampor i portarna.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011/2012

Faktorer som kommer att påverka resultatet kommande räkenskapsår är främst el- och fjärrvärmepriser samt reparations- och renoveringskostnader. Skillnaden i uppvärmningskostnad mellan ett varmt och ett kallt år kan vara så stor som 200 000 kr och får således stor påverkan på föreningens resultat.

Budget för 2011/2012 indikerar en budget i balans om inget oförutsett inträffar under nästkommande verksamhetsår. De största kostnadsposterna för föreningen är även i år dessa poster i följande ordning, driftskostnader (till stor del uppvärmning), räntekostnader och slutligen avskrivningar på föreningens anläggningstillgångar.

Föreningens driftskostnader har styrelsen redan under tidigare år försökt optimera och denna aktivitet har under året bestått av att följa upp de avtal som finns (exempelvis städning och trädgård) samt att löpande justera föreningens fjärrvärmeanläggning.

Under året har det sista av föreningens rörliga lån bundits till fast löptid på 2 år och därmed är budgeten till skillnad från tidigare helt oberoende av ränteförändringar. Avskrivningarnas storlek kan styrelsen inte påverka nämnvärt då dessa belöper på värdet av anläggningstillgångar anskaffade tidigare år och årligen skrivs av enligt fastställd avskrivningsplan.

Planerade reparationer/renoveringar

Styrelsens avsikt är att nedanstående renoveringar ska kunna finansieras med egna medel. Enligt upprättad underhållsplan har följande arbeten diskuterats att utföras under kommande verksamhetsår:

Furusundsgatan

Putsning av sprickor i fasaden som är kvar eller upptäckts efter den förra genomgången
Byte av ytterligare stamventiler på vattenstammar

Rindögatan

Putsning av sprickor i fasaden som är kvar eller upptäckts efter den förra genomgången
Färdigställande renovering piskaltan

Styrelsens ambition var att medlemmarnas balkonger skulle ha renoverats redan tidigare men detta har av olika skäl ej genomförts. Den viktigaste anledningen är att trots att styrelsen fortsatt att begära in offerter så har styrelsen ännu inte hittat någon leverantör som vill åta sig arbetet till en rimlig ersättning. De vi har fått en förklaring av säger att det är ett för litet arbete för dem.



Bostadslån och räntekostnader

Föreningens lån uppgår den sista augusti 2011 till 27 652 706 kronor (28 070 906 kronor). Av detta är 0 kronor (8 050 431 kronor) placerade till rörlig ränta.

Under stora delar av utlöpande räkenskapsår hade föreningen ungefär en tredjedel av lånen till rörlig ränta. Då det vid slutet av räkenskapsåret visade sig att 2-årig bunden ränta blev ca 0,7 % lägre än rörlig ränta, beslutade styrelsen att binda även återstående lån.

I och med att vi nu har 0 % av våra lån placerade till rörlig ränta så påverkas vi inte av det osäkra ränteläget och vi kan på effektivt sätt anpassa våra avgiftsnivåer för att täcka bland annat räntan (som är en av våra större kostnader).

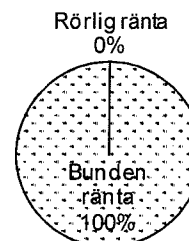
Under verksamhetsåret 2011/2012 kommer 418 200 kr att amorteras på lånen. Budgeterade räntebidrag uppgår till 0 kronor.

Styrelsen budgeterade för en räntekostnad på 1 020 000 kr för nästkommande räkenskapsår men beslöt sedan att binda det sista rörliga lånet. Detta gör att vi nu vet att räntekostnaden kommer att bli 960 000 kronor under kommande verksamhetsår, vilket motsvarar en snittränta på ca 3,46 procent att jämföra med en genomsnittlig ränta för innevarande räkenskapsår om ca 3,44 procent.

Likvida medel

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 2 425 311 kronor (1 989 147 kronor) i likvida medel på konto i Nordea/HSB.

Fördelning räntevillkor



Förslag till resultatdisposition

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

Stämman har att ta ställning ill:

Balanserat resultat årets början	-	256 877
Årets resultat		255 533
	-	1 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-	47 775
Överföring till fond		422 000
Balanserad förlust	-	375 569
	-	1 343

Årets resultat (255 533) är en förbättring jämfört med budget (ca -20 000).





Org Nr: 702000-8525

Styrelsen för Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Org.nr: 702000-8525

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-09-01 - 2011-08-31

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Resultaträkning		2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Nettoomsättning	Not 1	5 118 909	4 856 233
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 210 711	-2 860 615
Planerat underhåll		-47 775	-68 422
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-216 803	-218 404
Avskrivningar	Not 3	-427 925	-427 925
Summa fastighetskostnader		<u>-3 903 214</u>	<u>-3 575 366</u>
Rörelseresultat		1 215 695	1 280 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 928	-17 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-967 090</u>	<u>-728 175</u>
Summa finansiella poster		<u>-960 162</u>	<u>-745 998</u>
Resultat efter finansiella kostnader		255 533	534 868
Inkomstskatt		0	11 500
Årets resultat		255 533	546 368

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm****Balansräkning** **2011-08-31** **2010-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	28 415 840	28 837 390
Mark och markanläggningar	Not 7	638 320	638 320
Inventarier	Not 8	6 375	12 750
		<u>29 060 535</u>	<u>29 488 460</u>
Summa anläggningstillgångar		29 060 535	29 488 460

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 453	1 292
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 100 177	1 775 709
Övriga fordringar	Not 9	87 591	138 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 164	100 832
		<u>2 283 384</u>	<u>2 016 417</u>
Kassa och bank	Not 11	325 134	213 438
Summa omsättningstillgångar		<u>2 608 519</u>	<u>2 229 856</u>

Summa tillgångar**31 669 054** **31 718 316**

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm****Balansräkning** **2011-08-31** **2010-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

318 610 318 610

Upplåtelseavgifter

2 165 700 2 165 700

Underhållsfond

303 578 186 000

2 787 888 2 670 310*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-256 877 -685 667

Årets resultat

255 533 546 368

-1 343 -139 299

Summa eget kapital

2 786 545 2 531 011**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 27 652 706 28 070 906

Leverantörsskulder

144 220 126 019

Skatteskulder

93 808 83 658

Fond för inre underhåll

155 975 156 361

Övriga skulder

Not 14 16 225 39 025

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 819 575 711 335

Summa skulder

28 882 509 29 187 304**Summa eget kapital och skulder**

31 669 054 **31 718 316****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

39 924 800 39 924 800

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

39 924 800 39 924 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	255 533	534 868
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	427 925	427 925
Inkomstskatt	0	11 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>683 458</u>	<u>974 293</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 501	-21 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>113 405</u>	<u>10 690</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>854 364</u>	<u>963 855</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-418 200</u>	<u>-418 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-418 200</u>	<u>-418 200</u>
Årets kassaflöde	436 164	545 655
Likvida medel vid årets början	1 989 147	1 443 493
Likvida medel vid årets slut	2 425 311	1 989 147

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

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

Belopp anges i kronor om inget 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 med 1,1 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planerligt med en avskrivningstid på 10 år baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-09-01	2009-09-01
	2011-08-31	2010-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	74 000	80 000
Sociala kostnader	17 736	15 985
	<u>91 736</u>	<u>95 985</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	-9 500
Totalt	<u>91 736</u>	<u>86 485</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 757 508	4 534 371
Hyror	216 079	220 454
Övriga intäkter	145 556	101 408
Bruttoomsättning	<u>5 119 143</u>	<u>4 856 233</u>
Hysesförluster	<u>-234</u>	<u>0</u>
	5 118 909	4 856 233
Not 2	Drift	
Personalkostnader	91 736	86 485
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 712	299 518
Reparationer	472 976	142 818
El	159 469	144 835
Uppvärmning	1 364 192	1 392 738
Vatten	123 622	115 853
Sophämtning	233 557	233 167
Fastighetsförsäkring	46 141	42 195
Kabel-TV	99 062	93 996
Övriga avgifter	0	259
Förvaltningsarvoden	201 149	212 252
Övriga driftskostnader	119 095	96 500
	<u>3 210 711</u>	<u>2 860 615</u>
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	420 000	420 000
Om- och tillbyggnad	1 550	1 550
Inventarier	6 375	6 375
	<u>427 925</u>	<u>427 925</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 065	4 277
Ränteintäkter skattekonto	1 084	-9
Övriga ränteintäkter	779	-22 091
	<u>6 928</u>	<u>-17 823</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	966 296	728 175
Övriga räntekostnader	794	0
	<u>967 090</u>	<u>728 175</u>

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 352 680	39 352 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 352 680	39 352 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 515 290	-10 093 740
Årets avskrivningar	-421 550	-421 550
Utgående avskrivningar	-10 936 840	-10 515 290
Bokfört värde	28 415 840	28 837 390
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 878 000	61 878 000
Mark	78 865 000	78 865 000
	140 743 000	140 743 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	638 320	638 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	638 320	638 320
Bokfört värde	638 320	638 320
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	170 253	170 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 253	170 253
Ingående avskrivningar	-157 503	-151 128
Årets avskrivningar	-6 375	-6 375
Utgående avskrivningar	-163 878	-157 503
Bokfört värde	6 375	12 750
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	87 591	138 584
	87 591	138 584

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter	2011-08-31	2010-08-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel TV	8 246	31 332			
Fastighetsförsäkring	16 052	14 077			
Förvaltningsarvoden	12 108	47 759			
Sophämtning	34 164	0			
Övriga förutbetalda kostnader	10 260	4 710			
Upplupna intäkter	3 334	2 955			
	84 164	100 832			
Not 11 Kassa och bank					
Kassa	3 811	1 163			
Nordea företagskonto	321 323	212 275			
	325 134	213 438			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	318 610	2 165 700	186 000	-685 667	546 368
Vinstdisp enl. stämmobeslut			117 578	428 790	-546 368
Årets resultat					255 533
Belopp vid årets slut	318 610	2 165 700	303 578	-256 877	255 533
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788168906	3,18%	2013-08-21	7 632 231	418 200
Nordea Hypotek	39788439500	3,65%	2013-06-19	12 013 650	0
SBAB	20965649	3,43%	2014-03-06	8 006 825	0
				27 652 706	418 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 234 506
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 561 706
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	22 800
Depositioner				16 225	16 225
				16 225	39 025

**Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm**

Noter

2011-08-31

2010-08-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	195 750	168 712
Förutbetalda hyror och avgifter	388 793	411 943
El fastighet	11 344	10 576
Fastighetskötsel	23 663	10 041
Fjärrvärme	51 370	47 095
Löpande underhåll	31 125	0
Sociala avgifter	17 736	18 365
Sophämtning	17 085	37 790
Styrelsearvode	74 000	0
Övriga upplupna kostnader	8 709	6 813
	819 575	711 335

Stockholm, den

12/10-2011

Cecilie Lund

Johan Andersson

Jonas Karlander

Jonas Oscarsson

Kåre Nordin

Sebastian Zaar

Torgny Åkerstedt

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹¹⁻¹⁰⁻¹² lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

2011-11-24

Susanne Gustafsson

BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Organisationsnummer 702000-8525

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

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.

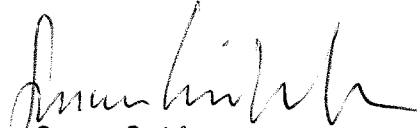
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 12 oktober 2011

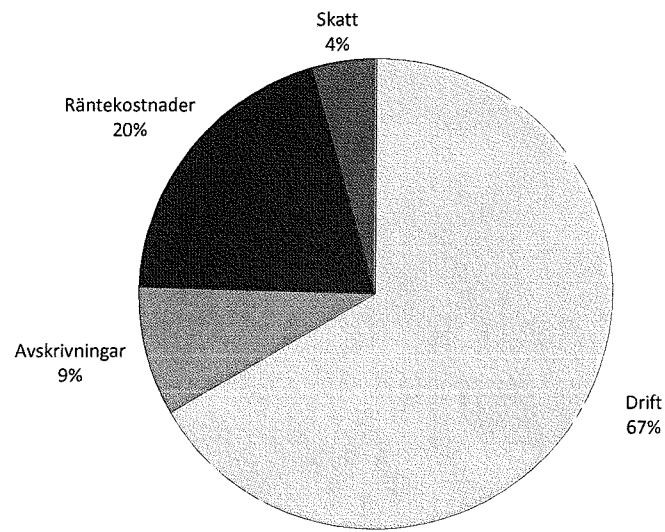

Av föreningen vald revisor

2011-11-24

Susanne Gustafsson
BoRevision AB



Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

