

# BRF HAUBITSEN 2

ÅRSREDOVISNING 2005/2006



## ÅRSREDOVISNING 2005-09-01--2006-08-31

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 2005/2006

### 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 2005-12-06. På stämman deltog 36 (22) medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 182 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

### Styrelse

Gustaf Cronquist  
Kåre Nordin  
Johan Andersson  
Johanna Kriisa  
Bo Erik Knös  
Thomas Odelius

ordförande  
vice ordförande  
sekreterare  
ekonomiansvarig  
ledamot  
ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Caroline Aaby, Eva Ribbenhall och Atze Dijkstra. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Lena Moberg, utsedd av föreningen, samt BoRevision AB.

### 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 23 (20) lägenheter överlåtits. 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, totalt pris 136 284 kronor (128 794 kronor). Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S Fastighetsvård AB. Fastighetsskötsel, städning samt snöröjning har utförts till en kostnad av 214 437 kronor (214 328 kronor).

Vicevärd har varit Ulla Sylvén Yaregal. Arvodet för detta har under året uppgått till 69 960 kronor (74 045 kronor).

Vicevärdsfunktionen finns sedan 2006-09-21 ej kvar då nuvarande vicevärd slutat sin anställning. Vicevärdsfunktionerna kommer skötas av styrelsen och HSB Ekonomi, de som sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller av Kåre Nordin, Gustaf Cronquist, Bo Erik Knös och Johanna Kriisa två i förening.

## Väsentliga händelser under året

### ***Ombyggnad och underhåll***

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett till en kostnad av 277 170 kronor (207 740 kronor). Under verksamhetsåret har Installation av ny värmeväxlare och expansionskärl slutförts. Reparationer enligt upprättad underhållsplan enligt följande har utförts.

#### *Furusundsgatan 2-6*

- 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
- Renovering av fläktar till sopnedkast

#### *Rindögatan 15*

- Renovering och ommålning av väggar i källare
- Tvätt och bättringsarbeten av väggar i trapphus
- Högtryckstvätt och ommålning av tak
- Renovering av fläktar till sopnedkast
- Putsrenovering av ventilationstrummor på vind
- Fogkomplettering av gångplattor på piskaitan
- Byte av gallergrindar i hissar

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifter för bostäder har i genomsnitt varit 651,84 kronor per kvadratmeter (651,84 kronor). De viktigaste parametrarna som styr våra utgifter är räntekostnader, skatter och fjärrvärme.

### **Utredning om framtida medlemskap i HSB Stockholm**

Vid förra årets föreningsstämma inkom en motion om att utreda föreningens framtida medlemskap i HSB. Styrelsen har under verksamhetsåret utrett fördelar och nackdelar med att vara medlem i HSB Stockholm och jämfört med andra organisationer.

Styrelsen har också genomfört en enkät där en stor del av medlemmarna svarade och som visade att ca 90 procent av de som besvarat enkäten önskade att föreningen skulle lämna HSB och istället bli medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen genomförde den 30 augusti 2006 en extrastämma där 51 procent av medlemmarna deltog och resultatet av omröstningen visade att 75 procent av de närvarande medlemmarna önskade lämna HSB.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2006/2007**

Budget för räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31 visar ett överskott på ca 68 000 kronor. Om fastighetsskatt och inkomstskatt sänks med den nya regeringen så är det mer troligt med en kommande sänkning under kommande budgetår.

Faktorer som kommer att påverka månadsavgifterna framöver är eventuella förändringar i fastighetsskatten, ränteutveckling och elpriser.

Styrelsen har under början av hösten påbörjat att ta in offerter på fastighetsskötsel, städning och övriga hantverkare för att se till att vi har så fördelaktiga avtal som möjligt med bra pris och hög kvalitet.

### **Planerade reparationer/reoveringar**

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

#### *Furusundsgatan*

- Renovering och ommålning av väggar i grovsopsrum
- Renovering av dagvattenledning
- Renovering och ommålning av dörrar i källare

#### *Rindögatan*

- Renovering av entré och byte av dörrar i entré
- Dränering och schaktarbeten utanför stora lokalens östra vägg

## Bostadslån och räntekostnader

Föreningens lån uppgår den sista augusti 2006 till 27 743 706 kronor (28 161 906 kronor). Av detta är 27 743 706 kronor (22 364 181 kronor) placerade till rörlig ränta. Räntan på dessa lån är för närvarande 2,581 procent (2006-08-31).

Om räntan skulle stiga med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna med 277 437 kronor per år.

Under verksamhetsåret 2006/2007 kommer 418 000 kronor att amorteras på lånen. Budgeterade räntebidrag uppgår till 0 kronor.

Styrelsen har budgeterat för att räntekostnaderna kommer bli ca 900 000 kronor under kommande verksamhetsår, vilket motsvarar en ränta på 3,25 procent, dvs 0,67 procentenheter högre än för närvarande.

## Likvida medel

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 1 141 316 kronor (1 658 164 kronor) i likvida medel på konto i Nordea, samt premieobligationer till ett marknadsvärde på 1 001 000 kronor, dvs totalt 2 142 316 kronor (2 658 164 kronor).

## 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	3 073 622
Årets resultat	- 567 028
	<hr/>
	<b>2 506 594</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Uttag från yttre fond motsvarande årets kostnader	- 884 390
Överföring till yttre fond enligt plan	150 000
Balanserat resultat	3 240 984
	<hr/>
	<b>2 506 594</b>



## HSB:s Brf Haubitsen 2

<b>Resultaträkning</b>		<b>05-09 - 06-08</b>	<b>04-09 - 05-08</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 730 470</b>	<b>5 218 747</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 620 470	-2 458 757
Planerat underhåll		-884 390	-156 875
Fastighetsskatt		-446 890	-443 125
Avskrivningar		-440 467	-867 878
Summa fastighetskostnader		<u>-4 392 217</u>	<u>-3 926 635</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>338 253</b>	<b>1 292 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 253</b>	<b>1 292 112</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			
	Not 3	13 000	8 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 522	9 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-623 928</u>	<u>-757 784</u>
Summa finansiella poster		-599 406	-740 274
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-261 153</b>	<b>551 838</b>
Inkomstskatt		-305 875	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-567 028</b>	<b>551 838</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	31 161 798	31 583 348
Inventarier	Not 7	54 774	73 691
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 216 572</u>	<u>31 657 039</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Stockholm (nominellt belopp)		500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 8	0	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>1 000 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 217 072</b>	<b>32 657 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 729	3 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	58 492	57 291
Avräkningskonto HSB Stockholm		597 669	235 196
Summa kortfristiga fordringar		<u>657 890</u>	<u>295 876</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 141 316	1 658 164
Summa kassa och bank		<u>1 141 316</u>	<u>1 658 164</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 799 206</b>	<b>1 954 040</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 016 278</b>	<b>34 611 579</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	316 930	316 930
Upplåtelseavgifter	867 380	867 380
Fond för yttre underhåll	1 124 344	1 131 219
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 308 654</b>	<b>2 315 529</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 073 622	2 514 909
Årets resultat	-567 028	551 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 506 594</b>	<b>3 066 747</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 815 248</b>	<b>5 382 276</b>
<b>Skulder</b>		
Fond för inre underhåll	164 521	160 955
Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 743 706
Leverantörsskulder	178 725	165 363
Skatteskulder	463 870	170 891
Övriga skulder	Not 13	19 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	631 114
<b>Summa skulder</b>	<b>29 201 030</b>	<b>29 229 303</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>34 016 278</b>	<b>34 611 579</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 924 800	39 924 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga





## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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 från detta räkenskapsår enligt en rak avskrivningsplan med 1,1 % av anskaffningsvärdet. För övriga anläggningar sker avskrivning under 20 år.

### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 0, en minskning med 938 046 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå 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	1	1
deltids vicevärd		
Summa	1	1



## HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter	2006-08-31	2005-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Styrelsen</b>		
Arvode förtroendevalda	64 500	25 975
Sociala kostnader	19 908	7 341
Summa	<u>84 408</u>	<u>33 316</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	5 000	5 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	57 396	57 728
Sociala kostnader	12 264	16 317
Pensionskostnader och förpliktelser	1 893	1 375
Summa	<u>71 553</u>	<u>75 420</u>
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	160 961	113 736
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 502 184	5 013 834
Hyrer	171 600	158 398
Övriga intäkter	78 322	58 074
Brutto	<u>4 752 106</u>	<u>5 230 306</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 606	-3 528
Avsatt till inre fond	-8 030	-8 030
Nettoomsättning	<u>4 730 470</u>	<u>5 218 747</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	160 961	113 736
Fastighetsskötsel och städ	214 437	214 328
Reparationer	277 170	207 740
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	119 944	103 102
Uppvärmning	1 197 028	1 201 579
Vatten	124 032	131 957
Sophämtning	157 466	132 736
Fastighetsförsäkring	39 703	43 315
Kabel-TV	111 418	103 546
Förvaltningsarvoden	136 284	128 794
Övrig drift	82 027	77 924
Summa drift	<u>2 620 470</u>	<u>2 458 757</u>



## HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter	2006-08-31	2005-08-31
<b>Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>		
Avkastning Premieobligationer	13 000	8 000
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Avräkningskonto HSB Stockholm	469	973
Övriga ränteintäkter	11 053	8 537
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	11 522	9 510
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	623 794	757 770
Räntekostnader övriga	134	14
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	623 928	757 784

### Not 6 Byggnader och Mark

#### Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	38 171 680	420 000	1,10%	-7 665 252	30 506 428
Ombyggnad	225 000	0	0,00%	-225 000	0
Sopanläggning	925 000	0	0,00%	-925 000	0
Hissbyggnad	31 000	1 550	5,00%	-13 950	17 050
	39 352 680	421 550		-8 829 202	30 523 478

Från detta räkenskapsår avskrivs byggnader med rak avskrivning.

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	638 320				638 320

Taxeringsvärde	2006-08-31	2005-08-31
Byggnader	37 936 000	37 936 000
Mark	50 161 000	50 161 000
	88 097 000	88 097 000

### Not 7 Inventarier

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Tvättutrustning	47 750	4 775	10,0%	-42 975	4 775
Tvättutrustning	39 838	3 984	10,0%	-31 872	7 966
Tvättmaskin	63 750	6 375	10,0%	-25 500	38 250
Brandvarnare	18 915	3 783	20,0%	-15 132	3 783
	170 253	18 917		-115 479	54 774



## HSB:s Brf Haubitsen 2

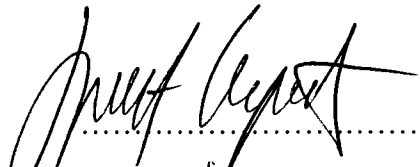
Noter		2006-08-31	2005-08-31			
<b>Not 8</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
	Premieobligationer 1000 st 2004;2 50-följd ffd 07-11-09	0	1 000 000			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Medlemsavgifter	12 075				
	Fastighetsförsäkring	13 300				
	Kabel tv	9 500				
	Ekonomiförvaltning	11 700				
	Hisservice	3 750				
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	326				
	Ränteintäkter bankkonto Nordea	7 841				
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 492				
<b>Not 10</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Premieobligationer 1000 st 2004;2 50-följd	1 000 000	0			
	Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	0			
<b>Not 11</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>Ingående balans</b>					
	2005-09-01	316 930	867 380	1 131 219	2 514 909	551 838
	<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			150 000		
				-156 875	558 713	-551 838
	<b>Årets resultat</b>					-567 028
	<b>Utgående balans</b>					
	2006-08-31	316 930	867 380	1 124 344	3 073 622	-567 028
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<b>Låneinstitut</b>		<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	
	Nordea Hypotek		2,58%	rörlig	9 723 231	
	Nordea Hypotek		2,58%	rörlig	6 006 825	
	Nordea Hypotek		2,58%	rörlig	12 013 650	
	Summa skulder till kreditinstitut				27 743 706	
	Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 418 000 per år de kommande fem åren.					
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				16 225	
	Källskatt				2 869	
	Summa övriga skulder				19 094	

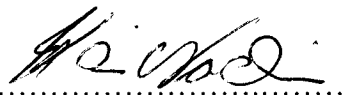



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

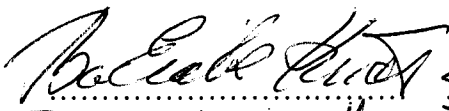
Förskottsbetalda avgifter och hyror	368 104
Arvoden förtroendevalda	59 000
Sociala avgifter	17 522
Vatten	20 100
Sophämtning	42 700
Räntekostnader HSB Stockholm avräkningskonto	131
Räntekostnader fastighetslån	123 557
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>631 114</u>

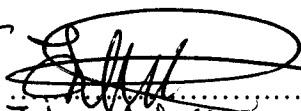
Stockholm 12/10 2006

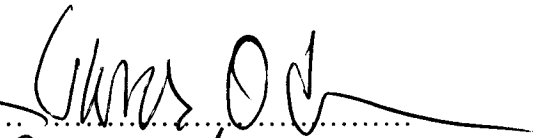
  
Gustaf Cronquist

  
Kåre Nordin

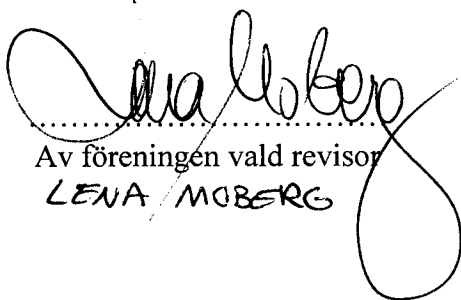
  
Johanna Kriska

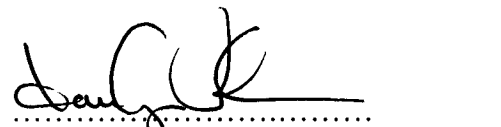
  
BO-ERIK KNOS

  
Johan Andersson

  
Thomas Odelius

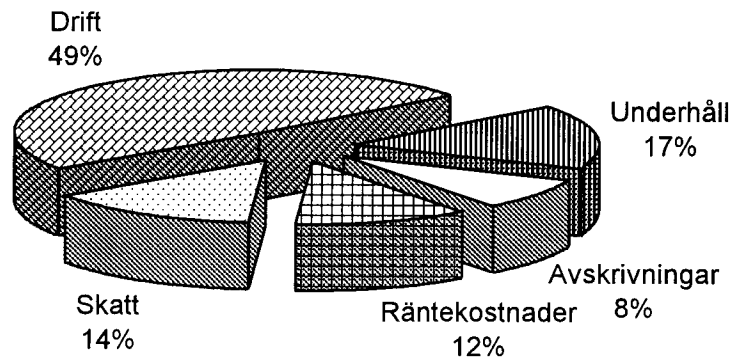
Vår revisionsberättelse har 2006-10-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor  
LENA MOBERG

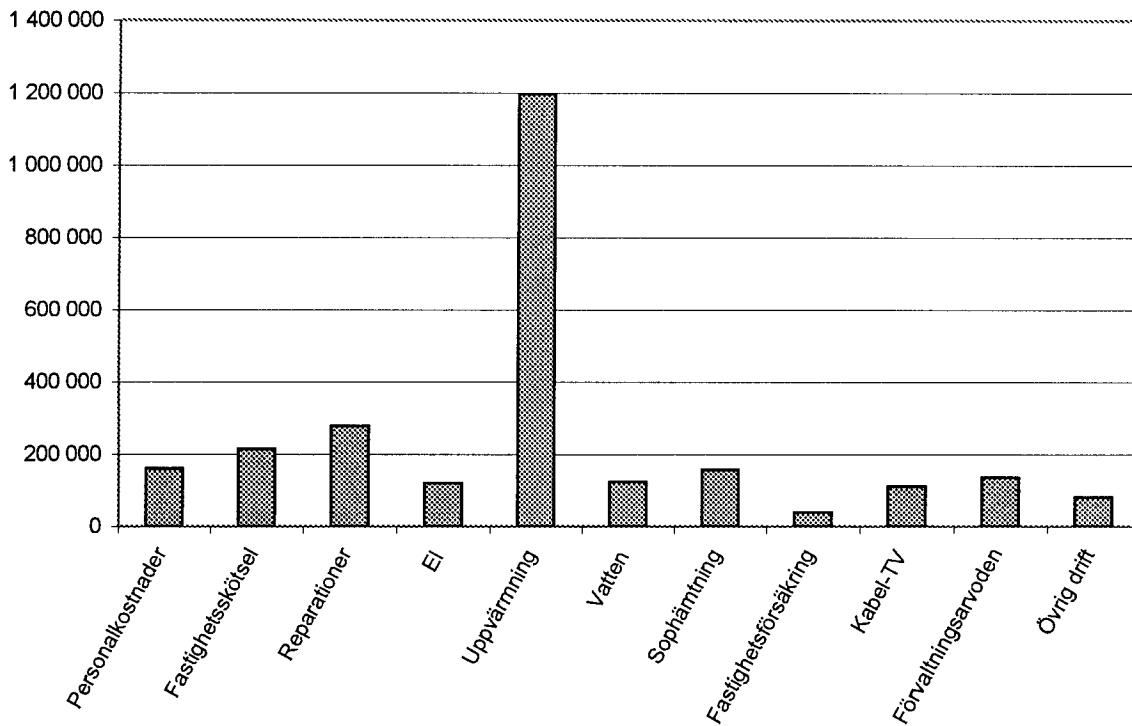
  
Av BoRevision AB förordnad revisor



**Totala kostnader**



**Fördelning driftskostnader**



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Org.nr 702 000 - 8525

---

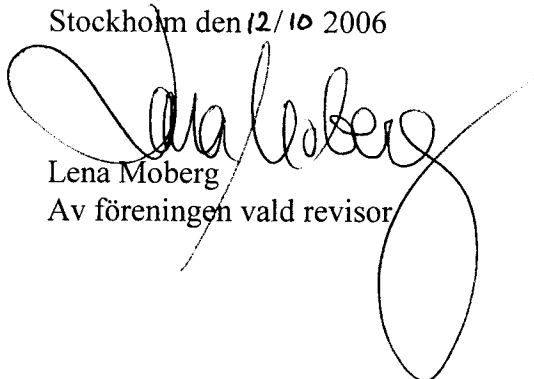
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2005-09-01 – 2006-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 12/10 2006



Lena Moberg  
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB