



Årsredovisning

för

Brf Haubitsen

702000-8533

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Haubitsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-23.

Föreningens fastighet, Haubitsen 1 bebyggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter och 1 lokal, varav 2 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter. Dessutom finns 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

34 st 1 rum och kök
1 st 1 rum och pentry
18 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 170 kvm Total lokalyta: 91 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie	Erik Hellsing	ordf.
	Tove Hultkrantz	avgick 2020-09-01
	Ulla-Britt Törnblom	
	Sarah Ahnström	
	Bo Gjelstad	avgick 2020-12-01

Suppleanter	Catharina Piper	ordinarie ledamot 2020-12-15
	Knut Benson	ordinarie ledamot 2020-12-15
	Frida Asp	nyval 2020-12-15
	Felix Bengtsson	nyval 2020-12-15

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Ola Trané	BoRevision
Suppleant	Erik Davidsson	BoRevision
	Erik Lennmarker	

Valberedning	Axel Beijer	Sammanställande
	Paul Hinks	

Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden + 2 st konstituerande.
Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Cemi förvaltning AB.

Fastighetens tekniska status
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2019. OVK besiktning har skett 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 011 kronor.
Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 242 978 kronor.

Stamspolning genomförd.
Radonmätning godkänd.
12 säkerhetsdörrar installerade, varav 2 st i hyresrätter för föreningens räkning.
Trädgårdsförbättringar på östra sidan fastigheten och mot gata. Beskärning av träd.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 (5) st överlåtelser ägt rum, samt en tidigare hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt. Vidare har föreningen, till befintlig bostadsrätt, gjort en tilläggsupplåtelse av 7,1 kvm mark för byggande av altan. Dessutom har styrelsen beviljat 7 (3) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 97 (95) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 551	2 595	2 561	2 564
Resultat efter finansiella poster	370	472	385	141
Soliditet (%)	93,2	29,8	24,0	20,2
Kassalikviditet (%)	626,9	518,9	542,1	388,2
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	300	300	300	300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	864	564	264	300
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	696	669	669	669
Lån kr/kvm yta	0	1 672	1 809	1 809

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Lån kvm beräknat på bostadsrätterna 3 097kvm

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 711	1 666 304	564 246	-427 832	471 735
Upplåtelse mark:		25 000			
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				471 735	-471 735
Upplåtelse av ny bostadsrätt	3 303	5 196 698			
Årets resultat					370 446
Belopp vid årets utgång	241 014	6 888 002	864 246	-256 097	370 446

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-256 096
årets vinst	370 446
	114 350

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	300 000
i ny räkning överföres	-185 650
	114 350

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 550 619	2 594 678
Övriga rörelseintäkter		48 087	3 960
Summa rörelseintäkter		2 598 706	2 598 638
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 685 029	-1 625 216
Övriga externa kostnader	5	-231 922	-173 816
Personalkostnader	6	-48 953	-48 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 960	-215 960
Summa rörelsekostnader		-2 181 864	-2 063 958
Rörelseresultat		416 842	534 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 428	-63 009
Summa finansiella poster		-46 396	-62 945
Resultat efter finansiella poster		370 446	471 735
Resultat före skatt		370 446	471 735
Årets resultat		370 446	471 735

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

5 263 584

5 479 544

Summa materiella anläggningstillgångar

5 263 584

5 479 544

Summa anläggningstillgångar

5 263 584

5 479 544

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

25 778

0

Övriga fordringar

8

6 410

1 707 647

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

59 426

40 105

Summa kortfristiga fordringar

91 614

1 747 752

Kassa och bank

Kassa och bank

3 348 459

1 200 311

Summa kassa och bank

3 348 459

1 200 311

Summa omsättningstillgångar

3 440 073

2 948 063

SUMMA TILLGÅNGAR

8 703 657

8 427 607

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 129 016

1 904 015

Yttre reparationsfond

864 246

564 246

Summa bundet eget kapital

7 993 262

2 468 261

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-256 096

-427 831

Årets resultat

370 446

471 735

Summa fritt eget kapital

114 350

43 904

Summa eget kapital

8 107 612

2 512 165

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

0

5 300 000

Övriga skulder

47 300

47 300

Summa långfristiga skulder

47 300

5 347 300

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

115 655

92 299

Skatteskulder

11 752

11 229

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

421 338

464 614

Summa kortfristiga skulder

548 745

568 142

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 703 657

8 427 607

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	146 812	199 556
Hysesintäkter lokaler	155 232	152 784
Hysesintäkter garage och p-platser	40 500	48 000
Hysesintäkter övriga	51 076	50 260
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	28 128	28 128
Årsavgifter bostäder	2 155 743	2 122 668
Övriga ersättningar och intäkter	4 050	3 960
Öresutjämning	-1	0
Outhyrt bostäder	-26 872	-6 718
Överlåtelseavgift	22 236	0
Avgift andrahandsupplåtelse	21 802	0
	2 598 706	2 598 638

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	25 011	94 148
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	242 978	67 191
	267 989	161 339

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	122 974	119 855
Sotning	0	16 212
Obligatorisk ventilationskontroll	16 125	48 750
Besiktning / Serviceavtal	35 132	42 035
Yttre skötsel / Snöröjning	178 534	135 278
Fastighetsel	49 938	59 714
Uppvärmning	569 369	610 082
Vatten	68 979	65 711
Sophämtning	110 932	108 859
Fastighetsförsäkring	74 065	73 495
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 399	0
Kabel-TV / Internet	60 862	60 742
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	126 731	123 143
	1 417 040	1 463 876

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	80 318	15 368
Revisionsarvode	19 248	21 000
Förvaltningsarvode	110 488	112 754
Övriga externa tjänster/kostnader	7 921	14 243
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 948	10 450
	231 923	173 815

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	38 500	38 500
Sociala avgifter	10 453	10 465
	48 953	48 965

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 959 250	8 959 250
Ingående anskaffningsvärde mark	300 250	300 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 259 500	9 259 500
Ingående avskrivningar	-3 779 956	-3 563 996
Årets avskrivningar	-215 960	-215 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 995 916	-3 779 956
Utgående redovisat värde	5 263 584	5 479 544
Taxeringsvärden byggnader	39 015 000	39 015 000
Taxeringsvärden mark	80 798 000	80 798 000
	119 813 000	119 813 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	6 220	6 220
Avräkningskonto Simpleko AB	190	1 701 427
	6 410	1 707 647

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	18 490	18 595
Övriga förutbetalda kostnader	32 794	13 368
Förutbetald internet	8 142	8 142
	59 426	40 105

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,34	Löpande	0	5 300 000
Swedbank rörlig ränta 90-dagar	0,937	Löpande	0	0
			0	5 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 100 000	6 100 000
	6 100 000	6 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 173	34 171
Upplupna sociala avgifter	9 500	10 500
Upplupna räntekostnadern externt	0	5 956
Förskottsbetalda hyror/avgifter	249 543	266 888
Upplupna driftskostnader	0	7 312
Upplupna uppvärmningskostnader	79 353	81 765
Upplupna renhållningsavgifter	31 769	28 244
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 276
Beräknat arvode för revision	21 000	21 501
	421 338	464 613

Stockholm den

Erik Hellsing

Ulla-Britt Törnblom

Catharina Piper

Knut Benson

Sarah Ahnström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ola Trané
Revisor
BoRevision