

Årsredovisning 2024

Brf Haubitsen 2 i Stockholm

702000-8525



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haubitsen 2 och Arméfördelningen 1	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 157 bostadsrätter om totalt 6 947 kvm och 2 lokaler om 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 7069 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Karin Wallin	Ordförande
Oscar Häggglund	avgående ordförande (nov-24)
Arezu Abedinzadeganabdi	avgående kassör (jan-25)
Kajsa Christensson	Styrelseledamot
Rasmus Lillberg	Styrelseledamot
Ryan-Alexandér Galanoylis Eriksson	Styrelseledamot
Sven Erik Hugo Berggren	Styrelseledamot
Katarina Sjöblom	Suppleant
Maud Kerzendörfer	Suppleant
Niklas Taube	Suppleant

Valberedning

Margareta Lidén

Lou Huuva

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. En genomgång och uppdatering av hela underhållsplanen kommer att ske under 2025, med hjälp av extern konsult. Den genomsnittliga underhållskostnaden är 1 821 413 kr per år. Eftersom underhållsplanen är under revidering, är denna siffra något osäker.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024 ● OVK Furusundsgatan 2-6
- 2023 ● Stamspolning
- 2022 ● Byte hiss Rindögatan
- 2021 ● Renovering av samtliga fasader
Uppdatering Ventilation och radiatorventiler
- 2018 ● Fönsterrenovering inkl byte till energiglas
- 2017 ● Byte hiss Furusundsgatan 4
- 2016 ● Byte hiss Furusundsgatan 6
- 2015 ● Byte hiss Furusundsgatan 2

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Fuktsanering Furusundsgatan 6 källare KLAR
- Renovering hyreslokal Rindögatan KLAR
- Tvättstugerenovering (båda fastigheterna)
- Trapphusrenovering (båda fastigheterna)
- Fuktsanering/dränering Rindögatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning o skötsel	Nabo
Bredband	Ownit
Linjär TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

I början av året installerades sammankopplade brandvarnare i alla trapphusen, samt hänvisningsarmaturer på vind och i källargångar, i avsikt att förbättra brandsäkerheten.

På grund av värmeproblem under vintern 23-24 så har vi sett över befintliga tjänster och anlitat en ny värmekonsult för att mer aktivt följa upp fastighetens värmeeffektivitet under vintern 2204-2025. Utbyte av delar av värmecentralen har gjorts under året :

- * Expansionskärl
- * Ställdon för varmvatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån förföll under året, innebärande en ränteökning enligt följande :

Lån 10 006 825 från 0,64% till 3,68%

Lån 2 256 363 från 0,63% till 3,39

Utbetalning av den inre reparationsfonden gjordes under året, totaltsumma : 132 111:-

Juridiskt ärende angående otillåten andrahandsuthyrning innebar extra kostnader om ca 45 000:-

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal avseende portar - Täby o Danderyd Lås AB

Nytt städavtal fr.o.m januari - Städbolag Ett

Avslutade drift/värmeoptimeringsavtal :

- Nabo
- BEWE energiteknik

Avslutat SBA avtal med Presto.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 209 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 538 564	6 438 321	6 423 733	8 131 465
Resultat efter fin. poster	-779 977	55 123	-1 537 265	-235 957
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	2 989 165	2 269 165	2 249 086	1 710 086
Taxeringsvärde	359 300 000	359 300 000	359 300 000	260 841 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	882	882	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	94,8	92,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 745	7 766	7 846	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 604	7 649	7 728	7 807
Sparande per kvm totalyta, kr	115	210	66	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	22	19	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	170	194	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	33	29	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	226	242	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,53	1,05	1,04
Räntekänslighet (%)	8,75	8,81	8,90	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten är i huvudsak orsakad av följande :

en ränteökning från året innan om ca 500000:-

oförutsedda utgifter gällande en större vattenskada som endast delvis täcktes av försäkring, kostnader för hantering av otillåten andrahandsuthyrning, samt uteblivna intäkter från arrendeavtal samt lokaluthyrning.

Åtgärder :

Öka intäkter genom att ha placerat 3000000:- på räntekonto, detta är genomfört

Öka intäkter genom att åtgärda uteblivna intäkter, lokalhyra samt arrende

Öka intäkter genom att hyra ut den nyrenoverade lokalen fr.o.m augusti

Minska kostnader för TV o bredband (avtalen är redanomförhandlade)

Höja avgifterna enligt kommande styrelsebeslut 22/5-2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	318 610	-	-	318 610
Upplåtelseavgifter	2 165 700	-	-	2 165 700
Fond, yttre underhåll	2 269 165	-	720 000	2 989 165
Balanserat resultat	-5 993 862	55 123	-720 000	-6 658 739
Årets resultat	55 123	-55 123	-779 977	-779 977
Eget kapital	-1 185 264	0	-779 977	-1 965 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 658 739
Årets resultat	-779 977
Totalt	-7 438 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	529 717
Att från yttre fond i anspråk ta	-162 523
Balanseras i ny räkning	-7 805 910
	-7 438 716

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 538 564	6 438 321
Övriga rörelseintäkter	3	110 813	37 512
Summa rörelseintäkter		6 649 377	6 475 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 173 653	-3 748 133
Övriga externa kostnader	9	-332 225	-250 907
Personalkostnader	10	-195 001	-182 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 432 992	-1 430 340
Summa rörelsekostnader		-6 133 871	-5 611 639
RÖRELSERESULTAT		515 506	864 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 095	19 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 319 578	-828 942
Summa finansiella poster		-1 295 483	-809 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-779 977	55 123
ÅRETS RESULTAT		-779 977	55 123

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 303 716	46 725 752
Maskiner och inventarier	13	139 943	150 899
Summa materiella anläggningstillgångar		45 443 659	46 876 651
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 443 659	46 876 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 380	64 940
Övriga fordringar	14	7 732 893	7 210 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327 441	315 009
Summa kortfristiga fordringar		8 085 714	7 590 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 365	18 310
Summa kassa och bank		21 365	18 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 107 079	7 608 754
SUMMA TILLGÅNGAR		53 550 738	54 485 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 484 310	2 484 310
Fond för yttre underhåll		2 989 165	2 269 165
Summa bundet eget kapital		5 473 475	4 753 475
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 658 739	-5 993 862
Årets resultat		-779 977	55 123
Summa ansamlad förlust		-7 438 716	-5 938 739
SUMMA EGET KAPITAL		-1 965 241	-1 185 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	42 850 000	41 487 378
Övriga långfristiga skulder		58 725	58 725
Summa långfristiga skulder		42 908 725	41 546 103
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 900 566	12 585 448
Leverantörsskulder		252 966	323 514
Skatteskulder		49 002	44 248
Övriga kortfristiga skulder		19 329	159 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 385 391	1 011 901
Summa kortfristiga skulder		12 607 254	14 124 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 550 738	54 485 405

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	515 506	864 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 432 992	1 430 340
	1 948 498	2 294 534
Erhållen ränta	24 095	19 871
Erlagd ränta	-1 102 836	-838 579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 757	1 475 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 677	-44 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 948	-140 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 382	1 291 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-80 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-322 260	-556 088
Utbetalning av medlemmarnas inre fond	-132 120	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-454 380	-556 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	523 002	655 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 108 333	6 453 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 631 335	7 108 333

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 7,44 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 140 196	6 140 196
Hysesintäkter, lokaler	291 840	235 312
Hysesintäkter, p-platser	18 000	15 000
Intäcksreduktion	-25 000	0
Övriga intäkter	113 528	47 813
Summa	6 538 564	6 438 321

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Elprisstöd	0	37 015
Ersättn.fr.försäkr.bolag	110 817	0
Övriga rörelseintäkter	0	500
Summa	110 813	37 512

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	192 832	176 876
Städning	119 556	124 104
Besiktning och service	219 535	148 394
Trädgårdsarbete	79 891	110 862
Övrigt	32 070	12 675
Snöskottning	35 345	90 202
Summa	679 229	663 112

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	59 965	0
Bostäder	27 775	81 000
Tvättstuga	4 354	20 063
Soprum/miljöanläggning	8 825	10 138
Dörrar och lås/porttele	37 434	9 337
VA	232 412	324 383
Ventilation	5 897	0
Hissar	53 403	83 570
Försäkringsärende/vattenskada	296 822	26 250
Summa	726 887	554 741

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	35 832	0
Bostäder VVS	126 691	0
Summa	162 523	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	174 223	156 782
Uppvärmning	1 127 206	1 203 461
Vatten	309 849	236 372
Sophämtning	217 793	193 512
Summa	1 829 071	1 790 127

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	116 059	106 203
Kabel-TV	94 756	90 160
Bredband	137 214	133 817
Arvode teknisk förvaltning	139 004	127 500
Fastighetsskatt	288 910	282 473
Summa	775 943	740 153

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 403	28 953
Övriga förvaltningskostnader	78 647	62 203
Juridiska kostnader	87 282	0
Revisionsarvoden	30 750	30 250
Ekonomisk förvaltning	127 424	113 376
Konsultkostnader	6 719	16 125
Summa	332 225	250 907

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	37 501	37 359
Summa	195 001	182 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 315 266	828 942
Övriga räntekostnader	4 312	0
Summa	1 319 578	828 942

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 815 693	67 735 068
Årets inköp	0	80 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 815 693	67 815 693
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 089 941	-19 670 557
Årets avskrivning	-1 422 036	-1 419 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 511 977	-21 089 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 303 716	46 725 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>638 320</i>	<i>638 320</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 294 000	102 294 000
Taxeringsvärde mark	257 006 000	257 006 000
Summa	359 300 000	359 300 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	359 197	359 197
Utgående anskaffningsvärde	359 197	359 197
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-208 298	-197 342
Avskrivningar	-10 956	-10 956
Utgående avskrivning	-219 254	-208 298
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 943	150 899

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	122 923	120 472
Nabo Klientmedelskonto	6 519 256	6 020 222
Borgo	1 090 715	1 069 801
Summa	7 732 893	7 210 495

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 947	58 462
Fastighetsskötsel	46 072	48 208
Försäkringspremier	123 367	116 378
Kabel-TV	23 810	23 689
Räntor	0	3 152
Bredband	39 981	33 264
Förvaltning	32 264	31 856
Summa	327 441	315 009

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-21	3,68 %	10 006 825	10 006 825
Nordea Hypotek	2025-06-30	3,69 %	2 256 363	2 490 191
Stadshypotek	2026-03-01	0,64 %	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek	2025-08-26	3,35 %	8 644 203	8 732 635
Nordea Hypotek	2027-08-27	3,53 %	8 843 175	8 843 175
Summa			53 750 566	54 072 826
Varav kortfristig del			10 900 566	12 585 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 139 266 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 276	28 346
El	15 103	15 044
Uppvärmning	226 344	108 222
Utgiftsräntor	300 223	83 481
Vatten	51 688	41 417
Löner	142 800	142 800
Sociala avgifter	44 868	44 868
Förutbetalda avgifter/hyror	543 089	522 723
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	1 385 391	1 011 901

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 717 800	55 717 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har ett offertarbete avseende renovering av hyreslokalen på Rindögatan pågått, och resulterat i att föreningen tecknat ett avtal med Byggfirman Hantverksbolaget, gällande en total renovering. Arbetet påbörjades i januari 2025, och planen är att vi ska kunna få en ny långsiktig hyresgäst efter sommaren 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Karin Wallin
Ordförande

Kajsa Christensson
Styrelseledamot

Rasmus Lillberg
Styrelseledamot

Ryan-Alexandér Galanoylis Eriksson
Styrelseledamot

Sven Erik Hugo Berggren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 11:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2025 15:46

DOCUMENT ID:

rJWS31XkXel

ENVELOPE ID:

S1eB3km1mxg-rJWS31XkXel

DOCUMENT NAME:

Brf Haubitsen 2 i Stockholm, 702000-8525 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

3e4922fa0a78c515a9461588aa535417aafd5c54c604892c9d6f2afdba73527d737c46acec4bff403715ce62f78ea8329a612a77d6d452a47c4602a28beb95c7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA KARIN WALLIN annakarinwallin@msn.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 17:03 05.06.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.166.61
2. KAJSA CHRISTENSSON kajsa.christensson@live.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 17:19 05.06.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.74.178
3. RYAN-ALEXANDÉR GALA NOYLIS ERIKSSON raeriksson@icloud.com	 Signed Authenticated	07.06.2025 23:30 05.06.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. RASMUS LILLBERG rasmus.lillberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 22:29 08.06.2025 22:15	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.247.143
5. SVEN ERIK BERGGREN sveneberggren@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 10:30 09.06.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.200.52
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 11:11 09.06.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 i Stockholm** för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 11:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2025 15:46

DOCUMENT ID:

Hklh1XkmgI

ENVELOPE ID:

rJS2yXJmge-Hklh1XkmgI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Haubitsen 2 i Stockholm.pdf
2 pages

SHA-512:

b0602e3c828c8e0176a8563035090ba115e389cae886f3
3a51afad236e829aa770493e8ca8465be636fd784654f5
b8a9880a305e15a8ba4dec258825c739e08f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	09.06.2025 11:12	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	09.06.2025 11:10	Low	IP: 213.115.249.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed