

Årsredovisning

för

Brf Haubitsen

702000-8533

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Haubitsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-09-09.

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 3 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 ISS 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 2015-05-26 bestått av:

Ordinarie	Kristina Kjellander Ulla-Britt Törnblom Ulf Jonsson Fredrik Buch Gunvor Jansson	Ordf.
Suppleanter	Janna Rindsäter Christoffer Schmidt	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Martin Pettersson
Suppleant	Ewa Wettermark

Valberedning

Peter van Embden	Sammanställande
Paul Hinks	

Styrelsen har under året haft 9 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Cemi förvaltning AB.

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i maj 2009. OVK besiktning har skett 2012.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ökat säkerheten på taken genom montering av vaderssystem samt ytterligare gångbryggor

Bytt till säkerhetsdörrar till tvättstuga samt cykel-/soprum

Monterat belysning mellan trottoar och portal samt bytt belysning i entrén

Städat och målat soprummet

Under 2016

Vi behöver dränera grunden, detta kommer att ske under 2016 eller 2017.

Beslutat att höja månadsavgiften med 5% med start april 2016.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (14) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (5) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 90 (86) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 457	2 459	2 461	2 450
Resultat efter finansiella poster	246	-230	345	135
Soliditet (%)	27,4	25,3	26,9	23,8
Kassalikviditet (%)	445,1	398,3	484,6	364,2
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	300	300	400	204
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	668	923	646	442
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	666	666	666	666
Lån kr/kvm yta	1 809	1 809	1 870	1 870

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-358 529
årets vinst	246 342
	-112 187

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-319 355
i ny räkning överföres	-92 832
	-112 187

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 457 084	2 459 380
Övriga rörelseintäkter		3 800	3 721
Summa rörelseintäkter		2 460 884	2 463 101
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 597 952	-1 973 939
Övriga externa kostnader	5	-162 566	-266 879
Personalkostnader	6	-47 420	-44 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 042	-220 042
Summa rörelsekostnader		-2 027 980	-2 505 237
Rörelseresultat		432 904	-42 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		329	5 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 891	-193 376
Summa finansiella poster		-186 562	-188 043
Resultat efter finansiella poster		246 342	-230 179
Resultat före skatt		246 342	-230 179
Årets resultat		246 342	-230 179

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 343 384	6 559 344
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	12 245	16 327
Summa materiella anläggningstillgångar		6 355 629	6 575 671
Summa anläggningstillgångar		6 355 629	6 575 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2 352
Övriga fordringar	9	1 461 935	990 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 812	15 660
Summa kortfristiga fordringar		1 478 747	1 008 550
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 153 011	1 153 011
Summa kassa och bank		1 153 011	1 153 011
Summa omsättningstillgångar		2 631 758	2 161 561
SUMMA TILLGÅNGAR		8 987 387	8 737 232

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	1 904 015	1 904 015
Yttre reparationsfond		668 064	923 211
Summa bundet eget kapital		2 572 079	2 827 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-358 529	-383 497
Årets resultat		246 342	-230 179
Summa fritt eget kapital		-112 187	-613 676
Summa eget kapital		2 459 892	2 213 550
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 900 000	5 900 000
Övriga skulder		36 267	80 925
Summa långfristiga skulder		5 936 267	5 980 925
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 666	22 984
Skatteskulder		6 055	8 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	521 507	511 745
Summa kortfristiga skulder		591 228	542 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 987 387	8 737 232
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 100 000	6 100 000
Summa ställda säkerheter		6 100 000	6 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	189 436	186 377
Hysesintäkter lokaler	145 068	145 068
Hysesintäkter garage och p-platser	36 105	35 580
Hysesintäkter övriga	47 736	53 615
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	17 232	17 232
Årsavgifter bostäder	2 021 507	2 021 508
Övriga ersättningar och intäkter	3 800	3 721
	2 460 884	2 463 101

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	139 807	327 264
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	414 277	555 147
	554 084	882 411

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	118 185	124 120
Sotning	17 875	0
Besiktning / Serviceavtal	7 528	8 499
Yttre skötsel / Snöröjning	117 175	65 440
Fastighetsel	40 632	42 290
Uppvärmning	581 504	559 177
Vatten	54 599	53 545
Sophämtning	72 411	73 033
Fastighetsförsäkring	50 097	46 611
Självrisk/reparation försäkringsskador	-132 941	0
	2 530	0
Kabel-TV / Internet	11 276	11 296
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	102 997	101 203
	1 043 868	1 085 214

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	14 470	20 852
Revisionsarvode	16 124	14 425
Förvaltningsarvode	95 480	90 940
Övriga externa tjänster/kostnader	21 807	113 846
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 760	33 129
Juridiska åtgärder	925	0
	162 566	273 192

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	38 500	35 500
Sociala avgifter	8 920	8 877
	47 420	44 377

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 700 156	-2 484 196
Årets avskrivningar	-215 960	-215 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 916 116	-2 700 156
Utgående redovisat värde	6 343 384	6 559 344
Taxeringsvärden byggnader	32 824 000	32 824 000
Taxeringsvärden mark	42 899 000	42 899 000
	75 723 000	75 723 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	20 409	20 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 409	20 409
Ingående avskrivningar	-4 082	0
Årets avskrivningar	-4 082	-4 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 164	-4 082
Utgående redovisat värde	12 245	16 327

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 743	1 732
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 460 192	988 806
	1 461 935	990 538

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 754	11 835
Övriga förutbetalda kostnader	4 058	3 825
	16 812	15 660

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 904 015	923 211	-383 498	-230 179
Disposition av föregående års resultat:		-255 147	24 968	230 179
Årets resultat				246 342
Belopp vid årets utgång	1 904 015	668 064	-358 530	246 342

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 300 000/-555 147 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	237 711	237 711
Upplåtelseavgifter (BRF)	1 666 304	1 666 304
	1 904 015	1 904 015

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3,38	2018-08-27	5 300 000	5 300 000
Swedbank	0,933	2020-12-31	600 000	600 000
			5 900 000	5 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 900 000 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 500	12 600
Upplupna räntekostnadern externt	28 877	29 255
Förskottsbetalda hyror/avgifter	143 482	162 137
Upplupna driftskostnader	19 621	6 363
Upplupna uppvärmningskostnader	80 649	83 602
Upplupna elavgifter	7 015	3 953
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 039
Upplupna reparationer och underhåll	11 502	144 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 861	9 222
Beräknat arvode för revision	15 000	14 000
	521 507	511 744

Stockholm den



Kristina Kjellander



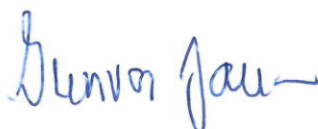
Ulla-Britt Törnblom



Ulf Jonsson



Fredrik Buch



Gunvor Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 27 april 2016



Bertil Johansson
Revisor



Martin Pettersson
Revisor