

Årsredovisning

Brf Haubitsen 3

716409-8985

Styrelsen för Brf Haubitsen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

JG
-14 v
JG
SR
or

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3, Stockholm med org nr 716409-8985, är registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen finns på adressen Furusundsgatan 8 Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger marken. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten och därutöver haft löpande kontakter.

Fastigheten omfattar 67 st bostadsrättslägenheter, 1 st lokal och ett par mindre förråd fördelade enligt nedan:

1 r o kokvrå	10 st	261 kvm
1 r o k	30 st	998 kvm
2 r o k	17 st	938 kvm
3 r o k	9 st	600 kvm
5 r o k	1 st	97 kvm
Totalt:	67 st	2 894 kvm

Förråd:	3 st	6 kvm
Lokaler:	1 st	60 kvm
Totalt:	4 st	66 kvm

Föreningen hyr ut 3 garageplatser och 25 parkeringsplatser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har skötts av FRUBO AB, Linköping. Fastighetsförvaltningen har varit utlagd på entreprenad till Östermalms Fastighets Control AB. Den tekniska förvaltningen har skötts inom styrelsen och i samarbete med entreprenörer för olika uppdrag.

Fastigheten

Fastighetens byggnadsår är 1940. Föreningen förvärvade fastigheten 1994.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår även en styrelseförsäkring.

Löner och ersättningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har under räkenskapsåret fördelat ett arvode av ett basbelopp plus arbetsgivaravgifter.

TW
JG
MA

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jacob Gyllenhoff	ledamot
Ingegerd Hedenstierna	ledamot
Erica Brostedt	ledamot t o m 170509
Gustav Bergström	ledamot fr o m 170509
Johan Gavelin	ledamot
Therese Widin	ledamot
Oscar Wersäll	ledamot
Frej Persson	suppleant t o m 170509
Erica Brostedt	suppleant fr o m 170509
Gunborg Olsson Tsimbirdis	suppleant

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Per Andersson ordinarie
Vanja Bredin suppleant

Valberedningen

Henrik Gahn
Carl Salomonsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensam trädgårdsstädning skedde både vår och höst.

I januari 2017 har en stamspolning genomförts. Vidare har OVK besiktning skett i februari.

4 informationsbrev har distribuerats till medlemmarna under 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	96
Tillkommande medlemmar under året	11
Avgående medlemmar under året	7
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	100

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 017	2 009	2 030	1 973
Resultat efter finansiella poster	-83	-263	-109	-325
Soliditet %	88	87	86	86
Balansomslutning	24 185	24 586	25 066	25 461
Årsavgift bostäder kr/kvm	584	584	584	567

JG
TW
JH
MS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 290 872	9 984 919	247 602	-4 842 648	-262 860
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-262 860	262 860
Förändring av underhållsfond			75 885	-75 885	
Årets resultat					-82 650
Belopp vid årets utgång	16 290 872	9 984 919	323 487	-5 181 393	-82 650

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 181 393
Årets resultat	-82 650
<i>Summa</i>	<i>-5 264 043</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	75 885
Balanseras i ny räkning	-5 339 928
<i>Summa</i>	<i>-5 264 043</i>

*Enligt föreningens stadgar sker avsättning till underhållsfonden med minst 0,3% på byggnadens, vid varje tillfälle, gällande taxeringsvärde.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Signatör
W JG

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 016 812	2 008 697
Övriga rörelseintäkter		1 500	1 620
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 018 312	2 010 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 116 308	-1 128 304
Reparation och underhåll	3	-178 839	-304 424
Övriga externa kostnader	4	-151 496	-182 914
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	5	-60 633	-54 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 816	-531 816
Summa rörelsekostnader		-2 039 092	-2 202 058
Rörelseresultat		-20 780	-191 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 872	-71 187
Summa finansiella poster		-61 870	-71 119
Resultat efter finansiella poster		-82 650	-262 860
Resultat före skatt		-82 650	-262 860
Årets resultat		-82 650	-262 860

JH*
W JB
JG

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 202 287	23 734 103
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 202 287	23 734 103
Summa anläggningstillgångar		23 202 287	23 734 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 289	30 268
Övriga fordringar		3 145	5 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	103 954	44 499
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		108 388	80 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 188	771 776
<i>Summa kassa och bank</i>		874 188	771 776
Summa omsättningstillgångar		982 576	852 026
SUMMA TILLGÅNGAR		24 184 863	24 586 129

JH
JG
AA

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 290 872	16 290 872
Upplåtelseavgifter	9 984 919	9 984 919
Fond för yttre underhåll	323 487	247 602
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 599 278</i>	<i>26 523 393</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 181 394	-4 842 648
Årets resultat	-82 650	-262 860
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 264 044</i>	<i>-5 105 508</i>
Summa eget kapital	21 335 234	21 417 885
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 1 950 000	2 550 000
Summa långfristiga skulder	1 950 000	2 550 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	400 000	200 000
Leverantörsskulder	255 563	188 641
Skatteskulder	811	-
Övriga skulder	6 576	6 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 236 679	223 587
Summa kortfristiga skulder	899 629	618 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 184 863	24 586 129

JH^x
TW
JG
AG
JB
03

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Principen för K2 är att ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	2-10	10-50

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 728 972	1 728 972
	Hysesintäkt lokal, ej moms	53 540	50 250
	Hysesintäkt garage, ej moms	46 800	46 800
	Hysesintäkt p-plats, ej moms	91 500	79 925
	Förråd hyra ej moms	–	1 500
	P-plats momspliktig	96 000	101 250
		2 016 812	2 008 697

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	OVK	-17 063	–
	Fastighetsstädning	-111 062	-125 332
	El	-71 254	-68 476
	Uppvärmning	-564 411	-568 462
	Vatten och avlopp	-59 193	-56 271
	Sophämtning/renhållning	-49 617	-46 916
	Snöröjning/sandning	-17 119	-21 773
	Fastighetsförsäkring	-43 184	-40 264
	Kabel-TV	-80 508	-78 940
	Grundavtal hissar	-7 925	-13 513
	Fastighetsavgift/skatt	-91 055	-87 906
	Grundavtal jour/bevakning	–	-3 125
	Förbrukningsmaterial	-91	-2 326
	Försäkringsskador/självrisk	-3 826	-15 000
		-1 116 308	-1 128 304

JG TH → JB BR

Not 3	Reparation och underhåll	2017	2016
	Reparation och underhåll	-3 240	-3 255
	Rep/underhåll portar o lås	-4 152	-
	Rep/underhåll soprum	-	-232 962
	Rep/underhåll tvättstuga	-19 269	-8 505
	Rep/underhåll VVS	-80 226	-10 463
	Rep/underhåll hiss	-28 621	-37 432
	Rep/underhåll gård/trädgård	-21 031	-11 807
	Rep/underhåll el	-22 300	-
		-178 839	-304 424

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-24 000	-26 375
	Kameral förvaltning	-84 746	-83 416
	Kameral förvaltning, extra	-7 353	-4 437
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 449	-
	Föreningsomkostnader	-743	-4 979
	Konsultkostnader	-	-31 762
	Bankkostnader	-10 654	-10 154
	Föreningsavgifter	-4 997	-4 950
	Stämmokostnader	-1 800	-1 800
	P-plats hyra	-	-14 400
	Övriga främmande tjänster	-15 177	-
	Porto	-140	-135
	Hemsida	-437	-506
		-151 496	-182 914

Not 5	Personal	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-44 800	-44 300
	Sociala kostnader styrelsearvode	-15 833	-10 300
	<i>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</i>	-60 633	-54 600

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "TW", "JG", "AG", "SB", and "BB".

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	29 563 567	29 563 567
	Utgående anskaffningsvärden	29 563 567	29 563 567
	Ingående avskrivningar	-5 829 464	-5 297 648
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-531 816	-531 816
	Utgående avskrivningar	-6 361 280	-5 829 464
	Redovisat värde	23 202 287	23 734 103
	Taxeringsvärden	78 295 000	78 295 000
	*Varav Mark:	4 966 288	
	Taxeringsvärde Byggnad	25 295 000	
	Taxeringsvärde Mark	53 000 000	

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	If Skadeförsäkring AB	3 615	3 375
	If Skadeförsäkring AB 1802-1901	55 721	-
	FRUBO AB	21 347	20 999
	Com Hem AB	20 446	20 125
	Hissen AB	2 825	-
		103 954	44 499

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	NB Hypotek 3978 86 23174 2018-08-20 2,800%	2 000 000	2 000 000
	NB Hypotek 3878 86 31517 2018-12-11 2,614%	350 000	750 000
	Kort del av långa lån	-400 000	-200 000
		1 950 000	2 550 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 350 000 kr.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	171 621	162 252
	Upplupna utgiftsräntor	6 158	6 735
	Uppl arvoden och soc avg	58 900	54 600
		236 679	223 587

JG
JH*
TW
JG
JH
JH

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning Nordea Bank AB	5 425 000	5 425 000
	Summa ställda säkerheter	5 425 000	5 425 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har givit sitt medgivande till Fortum att gräva i marken intill fastigheten för att utföra renovering av fjärrvärme ledningarna.

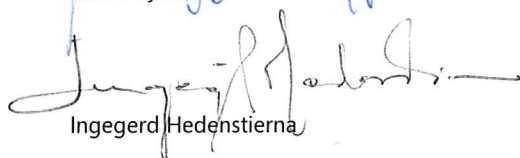
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-04-19


Jacob Gyllenhoff


Johan Gavelin




Ingegerd Hedenstierna


Therese Widin


Oscar Wersäll


Gustav Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3, org.nr 716409-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

PS

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 på fel, 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 fel, 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 huruvida 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 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 för Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

00

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Stockholm den 8 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor