

Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3

Org.nr: 716409-8985

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Haubitsen 3, organisationsnummer 716409-8985, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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. Föreningen förvärvade fastigheten år 1994.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

IF Skadeförsäkringar AB.

Styrelse

Ordförande	Oscar Wersäll	
Ledamot	Jacob Gyllenhoff	
Ledamot	Patric Terelius	
Ledamot	Erica Brostedt	tidigare suppleant ersatt ledamot som avgick 2020-09-21
Ledamot	Ingrid Lenander	
Ledamot	Filip von Rosen	
Suppleant	Ingegerd Hedenstierna	
Ledamot	Rebecca Sjödin	avgick 2020-09-21
Ledamot	Philip Grönmo	t o m 2020-05-26
Suppleant	Gustav Bergström	t o m 2020-05-26
Suppleant	Victor Hallberg	t o m 2020-05-26

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

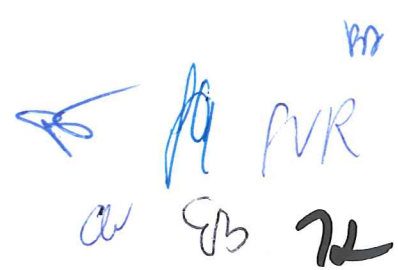
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26

Valberedningen

Henrik Gahn
Carl Salomonsson

Revisor

Extern Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Furusundsgatan 8 i Stockholm.

Nybyggnadsår: 1940

Ombyggnadsår: ----

Värdeår: 1940

Fastighetsbeteckning: HAUBITSEN 3

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	9	237
1 rok	31	1 022
2 rok	17	938
3 rok	9	600
5 rok	1	97
Summa	67	2 894

Totalt antal bostadslägenheter: 67

Totalyta (m²): 2 960

Garage

	Antal platser
	3

P-platser

	Antal platser
	25

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	1	60
Förråd	3	6

Löner och ersättningar

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

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.

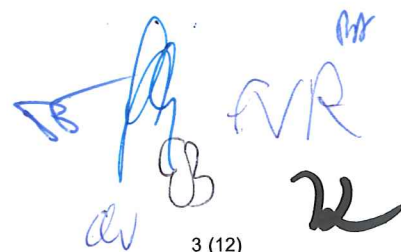
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett nytt passersystem i fastigheten införts. Till detta installerades även en digital informationstavla samt att bokning till tvättstugan nu mer sker digitalt istället för den tidigare manuella nyckelbaserade Wascatortavla.

Under året har marken återställts efter Stockholm Exergi grävt ny fjärrvärmeledning.

På föreningens mark mot Patrullstigen har ett antal träd avverkats, då träden börjat dö och riskerade att falla.

Styrelsen har beslutat om viss upprustning av tvättstugan under våren 2021.



Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 102
Tillkommande medlemmar under året 14
Avgående medlemmar under året 9
Under året har 8 överlåtelse skett.

67 bostadsrätter

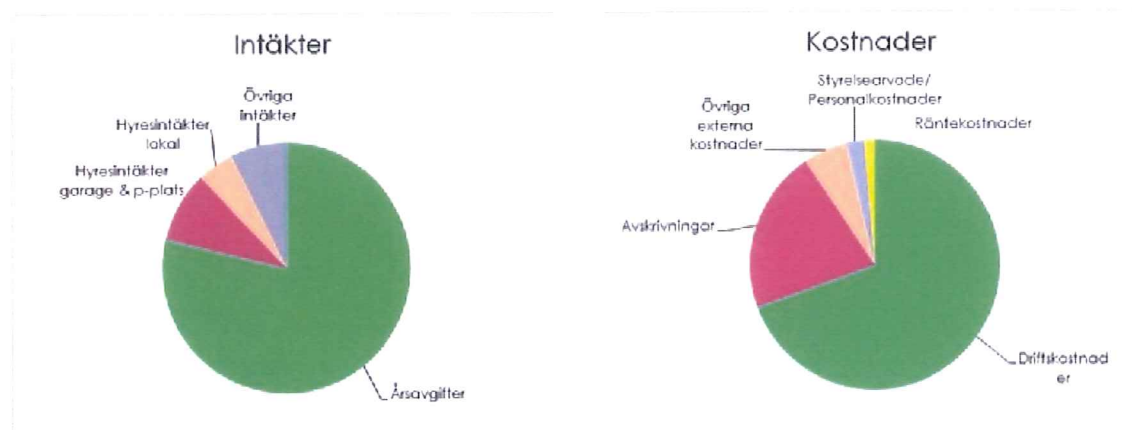
107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 218	2 203	2 179	2 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-229	169	-1 307	-83
Soliditet ¹ , %	87	86	85	88
Balansomslutning, tkr	23 002	23 375	23 469	24 185
Årsavgift bostäder kr/kvm	609	609	584	584

Bostadsrätten, kr

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 200 000 kronor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AW', 'FVR', 'EB', and 'K'. Below the signatures is the number '4 (12)'.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 290 872	9 984 919	0	-6 247 680	168 784
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			93 783	-93 783	
Balanseras i ny räkning				168 784	-168 784
Årets resultat					-229 019
Belopp vid årets utgång	16 290 872	9 984 919	93 783	-6 172 679	-229 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 172 679
Årets resultat	-229 019
Totalt	-6 401 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	93 783
Balanseras i ny räkning	-6 495 481
Totalt	-6 401 698

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "FVR", "EB", and "R".

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 218 400	2 202 756
Övriga rörelseintäkter		19 881	2 126
Summa Rörelseintäkter		2 238 281	2 204 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 718 149	-1 232 899
Övriga externa kostnader	3	-143 064	-181 642
Personalkostnader	4	-55 736	-55 084
Avskrivningar		-517 256	-531 816
Summa Rörelsekostnader		-2 434 205	-2 001 441
RÖRELSERESULTAT		-195 924	203 441
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 095	-34 657
Summa Finansiella poster		-33 095	-34 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 019	168 784
RESULTAT FÖRE SKATT		-229 019	168 784
ÅRETS RESULTAT		-229 019	168 784

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "FVR" and "6 (12)".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 621 399	22 138 655
Summa materiella anläggningstillgångar		21 621 399	22 138 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
21 621 399			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 414
Övriga fordringar		3 146	3 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	126 547	122 232
Summa kortfristiga fordringar		129 693	126 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 250 980	1 109 518
Summa kassa och bank		1 250 980	1 109 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 380 673			
SUMMA TILLGÅNGAR			
23 002 072			
23 374 965			

AB
PVR
EB
aw
7 (12)
72

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 275 791	26 275 791
Fond för yttre underhåll		93 783	0
Summa bundet eget kapital		26 369 574	26 275 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 172 680	-6 247 680
Årets resultat		-229 018	168 784
Summa fritt eget kapital		-6 401 698	-6 078 896
SUMMA EGET KAPITAL		19 967 876	20 196 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	2 500 000
Summa långfristiga skulder		0	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 500 000	200 000
Leverantörsskulder		160 333	176 456
Skatteskulder		8 109	4 625
Övriga skulder		9 250	6 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	356 504	290 664
Summa kortfristiga skulder		3 034 196	678 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 002 072	23 374 965

AA
FVR
EB
8 (12)
W

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10-50	2-10

Avskrivningar görs av den förväntade nyttjandeperioden. Ovanstående avskrivningsprocent används. Principen för K2 är att ny-och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenterna som enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiveras som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 763 484	1 763 484
Hysesintäkter lokaler	106 916	105 272
Hysesintäkter garage och p-platser	348 000	334 000
Totalt nettoomsättning	2 218 400	2 202 756

aw
FVR
EB
9 (12)
R

Not 2. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	70 975	80 136
Uppvärmning	537 317	544 562
Vatten	66 257	63 114
Sophämtning	20 916	19 157
Sotning	0	12 825
Grundavtal hiss	5 061	12 275
Hiss	3 261	0
Grovsopor	35 841	34 096
Fastighetsskötsel	1 980	4 540
Fastighetsstäd	112 443	106 160
Snöröjning	4 750	20 294
Bevakningskostnader	0	5 049
Porttelefon	2 448	0
Övriga köpta tjänster	478 350	0
Bredband	1 255	0
Kabel-TV	85 486	83 428
Försäkring	72 127	62 464
Försäkringskador	0	15 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 353	94 869
Förbrukningsmaterial	0	1 682
Reparation fönster	6 390	0
Reparation portar och lås	12 072	1 240
Reparation hiss	6 939	3 944
Reparation tvättstuga	17 969	13 104
Reparation uppvärmning	375	375
Reparation VVS	23 212	8 376
Reparation markytor	0	19 950
Reparation gård/trädgård	53 251	26 259
Reparation material	1 121	0
Totalt drifkostnader	1 718 149	1 232 899

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Övriga medlemsavgifter	5 184	5 142
Arvode ekonomisk förvaltning	89 410	88 034
Extra ekonomisk förvaltning	5 531	4 333
Revisionsarvode	26 500	26 875
Webbsida	645	501
Konsultarvode	0	27 500
Bankkostnader	10 409	10 342
Övriga administrativa kostnader	3 146	1 055
Övriga omkostnader	1 070	17 860
Övriga externa kostnader	1 169	0
Totalt övriga externa kostnader	143 064	181 642

Not 4. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala kostnader	8 436	8 584
Totalt personalkostnader	55 736	55 084

FVR
CW
EB
10 (12)
AA

Not 5. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 597 279	24 597 279
Anskaffningsvärde mark	4 966 288	4 966 288
Utgående anskaffningsvärden	29 563 567	29 563 567
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 424 912	- 6 893 096
Årets avskrivningar	- 517 256	- 531 816
Utgående avskrivningar	-7 942 168	-7 424 912
Utgående redovisat värde	21 621 399	22 138 655
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 261 000	31 261 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
	105 261 000	105 261 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
IF Skadeförsäkring	82 549	76 461
FRUBO AB	22 225	22 165
Com Hem AB	21 773	21 371
Hissen AB	0	2 235
Summa	126 547	122 232

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea 3978 88 55547	2021-08-18	1,150 %	1 800 000	2 000 000
Nordea 3978 88 63604	2021-09-27	1,120 %	700 000	700 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 500 000	2 700 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 500 000	-200 000
			0	2 500 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 500 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Uppl kostn/förutb intäkt	142 354	142 617
Uppl arbetsgivaravgifter	14 861	14 610
Uppl utgiftsräntor	2 473	2 996
Förskottsbet avgift/hyra	196 816	130 441
Summa	356 504	290 664

FVR EB
11 (12) av po

Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar Nordea Bank
Summa:

2020-12-31	2019-12-31
5 425 000	5 425 000
5 425 000	5 425 000

Underskrifter

Stockholm den 18 / 4 2021



Oscar Wersäll



Jacob Gyllenhoff



Patric Terelius



Erica Brostedt



Ingrid Lenander



Filip von Rosen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-21



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson
Huvudansvarig 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 2020.

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 2020 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Haubitsen 3 för år 2020 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 *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.

AD

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 21 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor