



**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Haubitsen**

702000 – 8533

Räkenskapsåret  
2024

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Haubitsen

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04 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 1          | 1938    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeår 1960.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om totalt 73 kvm, 67 bostadsrätter om totalt 3 097 kvm och 1 lokal om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 295 kvm där föreningens 2 garage á 15 kvm är inräknade.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Erik Lindholm Hellsing | Ordförande        |                   |
| Carl Ulfendahl         | Styrelseledamot   |                   |
| Carolyn Unger          | Styrelseledamot   |                   |
| Catharina Piper        | Styrelseledamot   |                   |
| Ulla-Britt Törnblom    | Styrelseledamot   |                   |
| Joel Bjärnebrand       | Styrelsesuppleant |                   |
| George Svensson        | Styrelsesuppleant |                   |
| Alice Aurell           | Styrelsesuppleant | Avgått under året |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, av två ordinarie ledamöter i föreningen. Styrelsen kan utse ytterligare person som tillsammans med styrelseledamot tecknar föreningens firma.

#### Revisorer

|                 |                      |                                      |
|-----------------|----------------------|--------------------------------------|
| Jonas Göransson | Auktoriserad revisor | JG Revision & Rådgivning i Bromma AB |
| Matz Ekman      | Revisorssuppleant    | LR Revision Recenseo AB              |
| Eric Lennmarker | Internrevisor        |                                      |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20 med fortsättning 2024-06-17.  
Extra föreningsstämma hölls 2024-10-28. Investeringsbeslut bergvärme.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har fått rättsskydd beviljat efter en tvist med en lokalhyresgäst. Försäkringsbolaget har varken till utgången av 2024 eller upprättandet av årsredovisningen återkommit med beslut om belopp att utbetala till föreningen. Posten finns därför ej med i årsredovisningen som en tillgång.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 till 400 kr/kvm per år.

##### Övriga uppgifter

Föreningen lät under 2024 renovera en av hyresrätterna inklusive dess kök då tidigare hyresgäst flyttat.  
Föreningen har antagit nya stadgar.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 837 022   | 1 650 561   | 2 350 263   | 2 601 722   |
| Resultat efter fin. poster                         | -511 612    | -2 460 991  | 98 383      | 588 569     |
| Soliditet (%)                                      | 90          | 92          | 94          | 93          |
| Yttre fond                                         | 300 000     | 1 594 401   | 1 464 246   | 1 164 246   |
| Taxeringsvärde                                     | 163 012 000 | 163 012 000 | 163 012 000 | 119 813 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 420         | 369         | 697         | 700         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 70,7        | 68,9        | 91,8        | 83,3        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | -           | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | -           | -           | -           | -           |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -90         | -43         | 147         | 244         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19          | 21          | 30          | 23          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 216         | 210         | 185         | 194         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 30          | 24          | 22          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 273         | 261         | 239         | 239         |
| Räntekänslighet (%)                                | -           | -           | -           | -           |

**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.

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -511 612 kr och ett negativt kassaflöde om -247 864 kr. Några faktorer som bidragit till det negativa resultatet och kassaflödet lyfts nedan, därefter lägger styrelsen sin syn på föreningens ekonomi i stort.

### Renovering av en hyresrätt

Styrelsen lät renovera en hyresrätt under 2024. Renoveringen var inte planerad och budgeterad, utan gjordes då tidigare hyresgäst avflyttade och större underhåll hade inte skett på lång tid. Kostnaden uppgick till 179 725 kr fördelat på bland annat köksstommar och arbeten 135 975 kr samt vitvaror 43 750 kr.

### Twist med lokalhyresgäst

Föreningen hade under 2024 en twist med en lokalhyresgäst (restaurangen) som ledde till en förlikning i Stockholms tingsrätt. Under 2024 betalades en faktura på 126 563 kr till vårt ombud. Föreningen har rättsskydd genom sin försäkring, men rättsskyddet som ska täcka fakturor från både 2023 och 2024 har inte betalats ut. Eftersom beslut om belopp att utbetala till föreningen ej har tagits av försäkringsbolaget har posten heller ej tagits med i årsredovisningen som en tillgång.

### Avskrivningar

Vidare ska nämnas att föreningen under 2024 gjort avskrivningar om 215 964 kr, vilket påverkar rörelseresultatet negativt, men ej kassaflödet.

### Kommentarer

Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter och hyror. Trots det negativa resultatet är föreningen fortsatt obelånad och har kapital i sin kassa.

Värt att notera gällande avgiftens storlek är att till 2023 halverades årsavgiften jämfört med 2022 då inflationen var betydligt högre än den ränta som föreningen kunde få på sitt sparade kapital. Köpkraften på föreningens sparade kapital minskade de facto och för att minska effekten av inflationen beslutade styrelsen att halvera årsavgiften samtidigt som en icke-bindande plan utarbetades för att säkra att årsavgiften långsiktigt täcker föreningens utgifter för löpande kostnader och underhåll.

Styrelsen har till både 2024 och 2025 höjt årsavgiften, senast med 100 kr/kvm till 500 kr/kvm och år, samt obligatoriskt medietillägg om 75 kr/månad och lägenhet. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi tillsammans med konjunkturläget för att kunna göra ytterligare justeringar av årsavgiften om så krävs.

## Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT |            | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |                  |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------|---------------------------------|------------------|
|                       | 2023-12-31                                   |            |                                 | 2024-12-31       |
| Insatser              | 241 014                                      | -          | -                               | 241 014          |
| Upplåtelseavgifter    | 6 888 002                                    | -          | -                               | 6 888 002        |
| Fond, yttre underhåll | 1 594 401                                    | -          | -1 294 401                      | 300 000          |
| Balanserat resultat   | 71 157                                       | -2 460 991 | 1 294 401                       | -1 095 433       |
| Årets resultat        | -2 460 991                                   | 2 460 991  | -511 612                        | -511 612         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6 333 582</b>                             | <b>0</b>   | <b>-511 612</b>                 | <b>5 821 971</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 095 433        |
| Årets resultat      | -511 612          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 607 045</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 300 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 907 045        |
|                                      | <b>-1 607 045</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 837 022         | 1 650 561         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 9 976             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 837 022</b>  | <b>1 660 537</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 782 607        | -3 645 627        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -274 675          | -305 138          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -134 809          | -54 329           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -215 964          | -215 964          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 408 055</b> | <b>-4 221 058</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-571 033</b>   | <b>-2 560 521</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 59 481            | 99 530            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -60               | 0                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>59 421</b>     | <b>99 530</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-511 612</b>   | <b>-2 460 991</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-511 612</b>   | <b>-2 460 991</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 4 399 728  | 4 615 692  |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Pågående projekt                             | 14  | 66 268     | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 465 996  | 4 615 692  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 465 996  | 4 615 692  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 30 705     | 4 139      |
| Övriga fordringar                            | 15  | 30 059     | 29 463     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 81 756     | 94 966     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 142 520    | 128 568    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 889 092  | 2 136 955  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 889 092  | 2 136 955  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 2 031 612  | 2 265 523  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 6 497 608  | 6 881 215  |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 7 129 016         | 7 129 016         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 300 000           | 1 594 401         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 429 016</b>  | <b>8 723 417</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 095 433        | 71 157            |
| Årets resultat                               |     | -511 612          | -2 460 991        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 607 045</b> | <b>-2 389 834</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>5 821 971</b>  | <b>6 333 582</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 47 300            | 47 300            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>47 300</b>     | <b>47 300</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 136 877           | 122 908           |
| Skatteskulder                                |     | 13 081            | 11 974            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | -5                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 478 379           | 365 456           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>628 337</b>    | <b>500 333</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 497 608</b>  | <b>6 881 215</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-571 033</b>  | <b>-2 560 521</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 215 964          | 215 964           |
|                                                                                 | <b>-355 069</b>  | <b>-2 344 557</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 59 481           | 99 530            |
| Erlagd ränta                                                                    | -60              | 0                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-295 648</b>  | <b>-2 245 027</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -13 952          | -40 108           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 128 004          | 1 499             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-181 596</b>  | <b>-2 283 636</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -66 268          | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-66 268</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-247 864</b>  | <b>-2 283 636</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 136 955</b> | <b>4 420 591</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 889 092</b> | <b>2 136 955</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Haubitsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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                  | 50 år |
| Om- och tillbyggnad      | 20 år |
| Maskiner och inventarier | 10 år |

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                          | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                    | 1 238 088        | 1 083 360        |
| Övriga avgifter                          | 900              | 2 000            |
| Hysesintäkter, bostäder                  | 175 656          | 120 622          |
| Hysesintäkter, lokaler                   | 211 500          | 198 570          |
| Hysesintäkter, garage                    | 40 500           | 40 500           |
| Hysesintäkter övr objekt                 | 62 172           | 58 368           |
| Deb. fastighetsskatt                     | 30 120           | 30 120           |
| Intäkter kabel-TV                        | 61 200           | 60 300           |
| Sophämtning                              | 6 570            | 6 240            |
| Övriga ersättningar och intäkter ej moms | 0                | 35 000           |
| Pantförskrivningsavgift                  | 4 584            | 4 725            |
| Överlåtelseavgift                        | 5 732            | 7 878            |
| Andrahandsuthyrning                      | 0                | 324              |
| Övriga fakturerade kostnader             | 0                | 2 554            |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 837 022</b> | <b>1 650 561</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023         |
|-------------------------|----------|--------------|
| Vidarefakturerering     | 0        | 10 032       |
| Öres- och kronutjämning | 0        | 3            |
| Övriga rörelseintäkter  | 0        | -59          |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>9 976</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerering extern     | 0              | 10 032         |
| Fastighetsskötsel enligt avtal | 99 434         | 92 645         |
| Städning enligt avtal          | 47 796         | 45 588         |
| Städning utöver avtal          | 0              | 1 237          |
| Besiktningskostnader           | 10 819         | 10 360         |
| Serviceavtal                   | 20 997         | 15 141         |
| Bevakning                      | 6 424          | 5 753          |
| Yttre skötsel                  | 24 372         | 52 113         |
| Vinterunderhåll                | 17 242         | 23 773         |
| <b>Summa</b>                   | <b>227 084</b> | <b>256 641</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024           | 2023          |
|--------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 263 911        | 34 433        |
| <b>Summa</b> | <b>263 911</b> | <b>34 433</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024     | 2023             |
|--------------------|----------|------------------|
| Planerat underhåll | 0        | 2 102 638        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b> | <b>2 102 638</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 63 259         | 68 726         |
| Uppvärmning  | 712 005        | 692 812        |
| Vatten       | 123 458        | 98 776         |
| Sophämtning  | 31 058         | 27 922         |
| Grovsopor    | 65 037         | 78 426         |
| <b>Summa</b> | <b>994 817</b> | <b>966 662</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 89 657         | 83 079         |
| Kabel-TV               | 64 548         | 62 413         |
| Fastighetsskatt        | 142 590        | 139 761        |
| <b>Summa</b>           | <b>296 795</b> | <b>285 253</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                               | 5 850          | 17 066         |
| Resekostnader                                      | 0              | 345            |
| Datakommunikation                                  | 2 000          | 2 246          |
| Övriga förvaltningskostnader                       | 10 821         | 24 519         |
| Inkasso                                            | 400            | 1 072          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 5 720          |
| Revisionsarvoden                                   | 24 437         | 19 500         |
| Ekonomisk förvaltning                              | 75 452         | 72 636         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal                 | 0              | 219            |
| Överlåtelsekostnad                                 | 5 732          | 7 878          |
| Pantsättningskostnad                               | 4 584          | 5 208          |
| It-tjänster                                        | 641            | 0              |
| Konsultkostnader                                   | 8 063          | 0              |
| Serv.avg branschorg.                               | 5 681          | 5 730          |
| Bankkostnader                                      | 4 451          | 3 937          |
| Advokat/rätteg kostn                               | 126 563        | 139 063        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>274 675</b> | <b>305 138</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 104 943        | 43 318        |
| Sociala avgifter | 29 866         | 11 011        |
| <b>Summa</b>     | <b>134 809</b> | <b>54 329</b> |

Styrelsearvodet hamnar år 2024 högre än tidigare då det bokades ett för lågt upplupet styrelsearvode i bokslut för år 2023. Styrelsen har tagit ut arvode enl. stämmoprotokoll, 1 basbelopp. Se mer under not 16, Upplupna löner och förutbetalda kostnader - löner.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

### RESULTATPOSTER

|                    | 2024      | 2023     |
|--------------------|-----------|----------|
| Dröjsmålskostnader | 60        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>60</b> | <b>0</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 9 259 500          | 9 259 500          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>9 259 500</b>   | <b>9 259 500</b>   |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 643 808         | -4 427 844         |
| Årets avskrivning                             | -215 964           | -215 964           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 859 772</b>  | <b>-4 643 808</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 399 728</b>   | <b>4 615 692</b>   |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>300 250</i>     | <i>300 250</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 48 272 000         | 48 272 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 114 740 000        | 114 740 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>163 012 000</b> | <b>163 012 000</b> |



| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 263 511         | 263 511         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>263 511</b>  | <b>263 511</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -263 511        | -263 511        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-263 511</b> | <b>-263 511</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Pågående projekt         | 66 268        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>66 268</b> | <b>0</b>   |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 30 059        | 29 463        |
| <b>Summa</b>              | <b>30 059</b> | <b>29 463</b> |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 32 157        | 11 830        |
| Försäkringspremier                                   | 22 884        | 20 996        |
| Kabel-TV                                             | 8 277         | 8 277         |
| Förvaltning                                          | 18 438        | 18 863        |
| Övr förutb kostn uppl int                            | 0             | 35 000        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>81 756</b> | <b>94 966</b> |

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 102 850        | 103 181        |
| Fastighetsskötsel                                   | 18 184         | 7 563          |
| El                                                  | 6 173          | 6 920          |
| Vatten                                              | 30 954         | 24 802         |
| Löner                                               | 58 800         | 18 500         |
| Uppl kostn renhållningsavg                          | 9 899          | 6 627          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 18 480         | 5 813          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 201 039        | 173 050        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 32 000         | 19 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>478 379</b> | <b>365 456</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga       | Inga       |

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 beslutade styrelsen att från och med 1 januari 2025 höja årsavgifterna med 100 kr/kvm och år till 500 kr/kvm och år samt obligatoriskt medietillägg om 75 kr/månad och lägenhet. Højningarna var planerade då föreningen till 2023 halverat årsavgifterna för att minska effekten av hög inflation på föreningens sparade kapital. Föreningen har fortfarande en lägre avgift än under 2022.

## Underskrifter

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

Stockholms kommun

---

Carl Ulfendahl  
Styrelseledamot

---

Carolyn Unger  
Styrelseledamot

---

Catharina Piper  
Styrelseledamot

---

Erik Lindholm Helsing  
Ordförande

---

Ulla-Britt Törnblom  
Styrelseledamot

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

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

---

Eric Lennmarker  
Internrevisor

---

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:43

SENT BY OWNER:

Carolin Danielsson • 28.04.2025 09:02

DOCUMENT ID:

BkeyWuo3ygg

ENVELOPE ID:

BJkW\_shkgg-BkeyWuo3ygg

DOCUMENT NAME:

Brf Haubitsen, 702000-8533 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Erik Christian Lindholm Hellsing<br>erikhellsing@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 09:15<br>28.04.2025 09:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.80.250  |
| 2. Carl Johan Yngve Ulfendahl<br>carlulfendahl@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 09:27<br>28.04.2025 09:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.234.82.66  |
| 3. Carolyn Helen Unger<br>carolyn.unger@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:04<br>28.04.2025 09:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.147.213.39 |
| 4. CATHARINA PIPER<br>catharina.piper@engsoslott.com          | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:16<br>28.04.2025 12:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.223.44  |
| 5. ULLA-BRITT TÖRNBLOM<br>allurit17@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 13:39<br>28.04.2025 13:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.111.55  |
| 6. Per Eric Nils Lennmarker<br>eric.lennmarker@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 09:39<br>29.04.2025 09:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.80.215  |
| 7. Jonas Allan Göransson<br>jonas.goransson@jgrev.se          | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 09:43<br>28.04.2025 13:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.247.27.98   |

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