

Årsredovisning 2025

Brf Haubitsen 2 i Stockholm

702000-8525



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<u>Haubitsen 2 och Arméfördelningen 1</u>		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 157 bostadsrätter om totalt 6 947 kvm och 2 lokaler om 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Karin Wallin	Ordförande
Katarina Sjöblom	Sekreterare
Rasmus Lillberg	Styrelseledamot
Ryan-Alexandér Galanoylis Eriksson	Styrelseledamot
Sven Erik Hugo Berggren	Styrelseledamot
Maud Kerzendörfer	Suppleant
Niklas Taube	Suppleant
Staffan Sandberg	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Stambyte
Renovering av el-matning till lägenheter
- 1998** ● Rengöring och ombyggnad av ventilationssystemet
- 2005** ● Ny undercentral
- 2013-2014** ● Byte av ventiler på värmestammar
- 2015** ● Byte av hissmaskiner Furusundsgatan 2
- 2016** ● Byte hissmaskiner Furusundsgatan 6
- 2017** ● Byte hissmaskiner Furusundsgatan 4
- 2018** ● Fönsterrenovering inkl byte till energiglas
- 2021** ● Renovering av samtliga fasader inklusive tak
Värmeinjusterings samt byte av radiatorventiler
- 2022** ● Byte hissmaskiner Rindögatan
- 2023** ● Stamspolning
- 2023-2024** ● OVK Furusundsgatan 2-6
- 2024-2025** ● Mindre fuktanering FG källare
- 2025** ● Förbättrad isolering i tvättstugan på Furusundsgatan
Fullständig renovering av hyreslokal (vänster)
Åtgärder efter fuktskada, restaurering och förbättring av hyreslokal (höger)

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Sanering och ny pumpgrop Furusundsgatan 6 pannrum
- 2026** ● Undersökning avloppsstammarnas status + åtgärder
Markprojekt - Rindögatan framsida
- 2026-2027** ● Stegvis renovering av trapphus (båda fastigheterna utifrån behov)
Upprustning av cykelrum (båda fastigheterna)
Tvättstugeuppräschning (båda fastigheterna)

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Det under flera år uteblivna arrendet från grannföreningen Haubitsen 3 har återbetalats, och ett nytt avtal har upprättats, innebärande att vi tar över 2 av platserna och får ett mer fördelaktigt upplägg avseende förtur på övriga platser.

Föreningen har nu en hyresgäst i nyrenoverade vänstra lokalen, nämligen Yoga Next Door, sedan september.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har blivit momsregistrerad, vilken innebär möjligheter att dra av för moms i samband med utgifter avseende hyreslokalerna.

De nya avtalen för TV och bredband har inneburit lägre kostnader under året.

Felaktig mätutrustning för fjärrvärmens upptäcktes i november, och orsakade retroaktiva avgifter, vilka medfört att värmekostnaderna överskred budget avsevärt.

Vänstra lokalen på Rindögatan har stått utan hyresgäst i några år, i dåligt skick och utan godkänd ventilation. Därför togs beslutet att restaurera den till toppskick, vilket har gjorts under 2025. Förutom fullständig renovering av badrum, pentry och utrymmena, har även ventilationslösning för upp till 12 personer installerats. Lokalen är sedan september uthyrd till yogaverksamhet, och investeringen på ca 785 000:- (momsen ej borträknad) räknas betala sig på ca 4 år.

Högra lokalen utsattes för en fuktskada för ett par år sedan, och fick 2025 vid återställande av dess ytskick en upprustning, samt en ventilationslösning för upp till ca 12 personer. Kostnad för denna investering blev ca 485 000:- (momsen ej borträknad). Det gamla hyresavtalet kommer att sägas upp till omförhandling, och en avgiftshöjning kommer att ske, med avsikt att kompensera för en del av renoveringskostnaden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nabo har sagts upp avseende den tekniska förvaltningen, och en ny firma - Fastighetsallians- har anlåtats fr.o.m 2026. Vårt nya avtal innefattar färre stora fasta kostnader. Vi hoppas på ett större engagemang och närmare samarbete med denna mindre firma.

Övriga uppgifter

Tyvär har vi inte lyckats få till någon valberedning under 2025, efter att föregående valberedningsmedlemmar båda flyttat.

Tvisten med Carstads angående utebliven lokalhyra har inte avslutats under året, utan fortsätter in i 2026, något som genererat en hel del kostnader för juridiska tjänster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 208 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 216 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 892 719	6 538 564	6 438 321	6 423 733
Resultat efter fin. poster	-736 578	-779 977	55 123	-1 537 265
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	3 356 359	2 989 165	2 269 165	2 249 086
Taxeringsvärde	363 427 000	359 300 000	359 300 000	359 300 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	882	882	882
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	92,3	94,8	92,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 666	7 745	7 766	7 846
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 432	7 604	7 649	7 728
Sparande / kvm totalyta, kr	145	115	210	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	22	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	233	159	170	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	33	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	228	226	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	2,44	1,53	1,05
Räntekänslighet (%)	8,39	8,75	8,81	8,90

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Förlusten är något lägre än året innan, trots 10% avgiftshöjning fr.o.m september, vilket i sig ökade intäkterna med ca 300 000:-.

Den största enskilda utgiftsposten gäller värme, och den har ökat med drygt 500 000:- jämfört med 2025. Detta är en nivå som kommer att fortsätta, och styrelsen bör satsa på värmeeffektiviseringsåtgärder för att parera ytterligare höjda kostnader framåt.

Underhållsbehovet är stort för fastigheten, och det finns inget som tyder på att kostnaderna ska minska, mer än marginellt.

Styrelsen ser inte förlustnivån som tillfällig, och den kommer troligen behöva pareras med avgiftshöjning under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	318 610	-	-	318 610
Upplåtelseavgifter	2 165 700	-	-	2 165 700
Fond, yttre underhåll	2 989 165	-	367 194	3 356 359
Balanserat resultat	-6 658 739	-779 977	-367 194	-7 805 910
Årets resultat	-779 977	779 977	-736 578	-736 578
Eget kapital	-1 965 241	0	-736 578	-2 701 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 805 910
Årets resultat	-736 578
Totalt	-8 542 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	529 717
Att från yttre fond i anspråk ta	-324 751
Balanseras i ny räkning	-8 747 454
	-8 542 488

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 892 719	6 538 564
Övriga rörelseintäkter	3	47 977	110 813
Summa rörelseintäkter		6 940 696	6 649 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 564 380	-4 173 653
Övriga externa kostnader	9	-483 380	-332 225
Personalkostnader	10	-213 626	-195 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 448 929	-1 432 992
Summa rörelsekostnader		-6 710 315	-6 133 871
RÖRELSERESULTAT		230 381	515 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 065	24 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 022 024	-1 319 578
Summa finansiella poster		-966 959	-1 295 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-736 578	-779 977
ÅRETS RESULTAT		-736 578	-779 977

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	45 140 198	45 303 716
Maskiner och inventarier	13	182 607	139 943
Pågående projekt	14	40 794	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 363 599	45 443 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 363 599	45 443 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 162	25 380
Övriga fordringar	15	3 679 172	7 732 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	237 635	327 441
Summa kortfristiga fordringar		3 972 969	8 085 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 066 059	21 365
Summa kassa och bank		3 066 059	21 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 039 028	8 107 079
SUMMA TILLGÅNGAR		52 402 628	53 550 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 484 310	2 484 310
Fond för yttre underhåll		3 356 359	2 989 165
Summa bundet eget kapital		5 840 669	5 473 475
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 805 910	-6 658 739
Årets resultat		-736 578	-779 977
Summa ansamlad förlust		-8 542 488	-7 438 716
SUMMA EGET KAPITAL		-2 701 819	-1 965 241
Avsättningar			
Avsättningar		-9	-9
Summa avsättningar		-9	-9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 146 717	42 850 000
Övriga långfristiga skulder		75 525	58 725
Summa långfristiga skulder		19 222 242	42 908 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 111 385	10 900 566
Leverantörsskulder		275 101	252 966
Skatteskulder		76 175	49 002
Övriga kortfristiga skulder		30 408	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 389 145	1 385 391
Summa kortfristiga skulder		35 882 214	12 607 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 402 628	53 550 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	230 381	515 506
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 448 929	1 432 992
	1 679 310	1 948 498
Erhållen ränta	55 065	24 095
Erlagd ränta	-1 181 956	-1 102 836
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	552 419	869 757
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57 605	24 677
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	224 064	82 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 088	977 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 368 870	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 368 870	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-492 464	-322 260
Depositioner	16 800	-132 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475 664	-454 380
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 010 446	523 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 631 335	7 108 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 620 889	7 631 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haubitsen 2 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,05 - 3,29 %
Stamledning Värme	2,00 - 2,86 %
El	2,79 %
Yttertak	2,79 %
Restpost	1,05 %
Fönster	3,33 %
Fasader	3,29 %
Hissar	4,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 344 832	6 140 196
Hysesintäkter, lokaler	363 058	291 840
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Intäktsreduktion	0	-25 000
Övriga intäkter	166 829	113 528
Summa	6 892 719	6 538 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-4	-4
Erhållna bidrag	4 710	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	42 860	110 817
Övriga rörelseintäkter	411	0
Summa	47 977	110 813

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	204 867	192 832
Städning	123 372	119 556
Besiktning och service	91 294	219 535
Trädgårdsarbete	0	79 891
Övrigt	81 211	32 070
Snöskottning	21 469	35 345
Summa	522 212	679 229

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 051	59 965
Bostäder	4 264	27 775
Lokaler	136 273	0
Tvättstuga	34 319	4 354
Trapphus/port/entr	5 756	0
Källarutrymmen	21 929	0
Soprum/miljöanläggning	10 508	8 825
Dörrar och lås/porttele	43 143	37 434
VA	115 329	232 412
Värme	42 871	0
Ventilation	48 789	5 897
El	5 106	0
Hissar	19 121	53 403
Tak	13 601	0
Försäkringsärende/vattenskada	50 166	296 822
Summa	552 225	726 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	131 447	35 832
Bostäder VVS	0	126 691
Tvättstuga	193 304	0
Summa	324 751	162 523

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	184 058	174 223
Uppvärmning	1 669 940	1 127 206
Vatten	347 558	309 849
Sophämtning	183 869	217 793
Summa	2 385 425	1 829 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	123 367	116 059
Kabel-TV	81 750	94 756
Bredband	125 270	137 214
Arvode teknisk förvaltning	145 712	139 004
Fastighetsskatt	303 668	288 910
Summa	779 767	775 943

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 594	1 403
Övriga förvaltningskostnader	142 766	78 647
Juridiska kostnader	171 558	87 282
Revisionsarvoden	35 750	30 750
Ekonomisk förvaltning	129 040	127 424
Konsultkostnader	672	6 719
Summa	483 380	332 225

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	41 726	37 501
Summa	213 626	195 001

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 020 215	1 315 266
Övriga räntekostnader	1 809	4 312
Summa	1 022 024	1 319 578

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 815 693	67 815 693
Årets inköp	1 271 138	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 086 831	67 815 693
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 511 977	-21 089 941
Årets avskrivning	-1 434 655	-1 422 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 946 632	-22 511 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 140 198	45 303 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>638 320</i>	<i>638 320</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 386 000	102 294 000
Taxeringsvärde mark	243 041 000	257 006 000
Summa	363 427 000	359 300 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	359 197	359 197
Årets inköp	56 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	416 135	359 197
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 254	-208 298
Årets avskrivning	-14 274	-10 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-233 528	-219 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 607	139 943

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 570 621	182 311
Omfört till Byggnad	-1 529 827	-182 311
Summa pågående arbeten	40 794	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	124 342	122 923
Nabo Klientmedelskonto	2 496 418	6 519 256
Borgo	1 058 413	1 090 715
Summa	3 679 172	7 732 893

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 888	61 947
Fastighetsskötsel	0	46 072
Försäkringspremier	126 739	123 367
Kabel-TV	17 070	23 810
Bredband	27 612	39 981
Förvaltning	33 326	32 264
Summa	237 635	327 441

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-21	3,68 %	10 006 825	10 006 825
Nordea Hypotek	2028-08-16	2,69 %	10 408 102	2 256 363
Stadshypotek	2026-03-01	0,64 %	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek	2025-08-26	3,35 %		8 644 203
Nordea Hypotek	2027-08-27	3,53 %	8 843 175	8 843 175
Summa			53 258 102	53 750 566
Varav kortfristig del			34 111 385	10 900 566

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 135 302 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 544	36 276
El	16 268	15 103
Uppvärmning	313 723	226 344
Utgiftsräntor	140 291	300 223
Vatten	58 067	51 688
Löner	142 800	142 800
Sociala avgifter	44 868	44 868
Förutbetalda avgifter/hyror	608 584	543 089
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	1 389 145	1 385 391

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 717 800	55 717 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Anna Karin Wallin
Ordförande

Katarina Sjöblom
Sekreterare

Rasmus Lillberg
Styrelseledamot

Ryan-Alexandér Galanoylis Eriksson
Styrelseledamot

Sven Erik Hugo Berggren
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 i Stockholm för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Haubitsen 2 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Halmstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor