



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge med säte i Haninge org.nr. 769619-2447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 7:68		1966 och 1968

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15034
18	lägenheter (hyresrätt)	1238
48	garageplatser	0
179	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	445
Totalt 453 objekt		16717

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 123 st 2 rok, 49 st 3 rok, 29 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Emelie Ståhl	Ordförande	
Åsa Olovsson	Ledamot	
Jan Hultberg	Ledamot	
Leena Friberg	Ledamot	
Boban Antic	Ledamot	
Ewa Rodriguez	Ledamot	2022-06-10
André Leckremo	Ledamot	
Samuel Lidén Borell	Ledamot	
Christofer Andersson	Ledamot	
Johan Johansson	Suppleant	
Malena Evhammar	Suppleant	
Anthon Gyllensten	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Ståhl, Samuel Lidén Borell, Christofer Andersson, Malena Evhammar (suppleant), Johan Johansson (suppleant) och Anthon Gyllensten (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åsa Olovsson, Jan Hultberg, Leena Friberg, Boban Antic, Ewa Rodriguez, Emelie Ståhl, Samuel Lidén Borell, Christofer Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Ledamöterna var för sig.

Revisorer har varit: Arman Mirzaei vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Pehrson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 15 medlemmar och inga fullmakter.

En extrastämma angående stambyte hölls 2022-10-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	3 st träfastigheter 2 vånings byte av träpanel, isolering, diffusionsplast samt målning av panel och träräcken samt övriga trädetaljer.
2012	Nya trappor och trapplan samt räcken till fastigheterna.
2012	PCB sanering
2014	Radonmätning
2014	Byte av radiatorer termostater och termisk balansering i lägenheterna. Montering av rumsgivare.
2013-2014	Ventilation: Rensning av frånluftskanaler, byte av 24 fläktar i fläktsystemet och injustering.
2013-2018	Hissar. Uppgradering och renovering av 8 stycken hissar.
2018	Byte av lampor och armaturer till LED-lampor i trapphus och källargångar.
2018	Energikartläggning, Renovering av bastu, omklädnad och relaxrum inklusive nya möbler samt dusch.
2019	P-plats: Uppmålning av samtliga parkeringsrutor och skapat 4 nya besöksparkeringar.
2019	Energi: Genomfört energikartläggning samt energideklaration.
2019	Ventilation: OVK, obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter.
2019	Tvättstugor: Ny bokningssystem till webbaserat och montering av kodlås som även gäller för bastun.
2019	Pizzeria: Montering av taksäkerhetsanordningar. Byte av läckande takhuvar
2019	Tak: Takbesiktning och underhåll av taktegel samt rensning av hängrännor. Byte av sönderfrusna stuprör.
2019	Tak: Taksäkerhetsanordningar och snörasskydd. Renoverat förrådshus samt satt upp låsbara brevlådor.
2019	Hyreslägenhet: Total renovering av 1 lägenhet och delvis renovering av 1 lägenhet.
2020	Utbyte av anslagstavlor till digitala tavlor i trapphusen.
2020	Besiktning av samtliga hissar.
2020	Besiktning av ledningar i kulverten.
2020	Spolning av avloppsledningar och stående stammar samt filmning av 1 stående stam Pr huskropp.
2020	Rengöring och spolning av soprum samt sopkärl 4 ggr enl. avtal.
2020	Inköp av nya möbler till styrelselokalen.
2020	Extra städning och spritavtorkning i tvättstugor samt handtag i allmänna utrymmen 1 ggr/vecka.
2020	Renovering och uppgradering av 4 hissar.
2020	Byte av låssystem till kodlås med tagg och porttelefon.
2020	Rivning av 2 burspråkentréer och byggt om entré lika övriga entréer.
2020	Byte av entré partier till ek partier.
2021	Spackling och målning av vägg efter borttagna anslagstavlor.
2021-2022	Byte av rörstosar på tak ca 80 st.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022-2023	Komplettering av snörasskydd och taksäkerhetsanordningar.
2021-2023	Planering och reparation av balkongplattor (Betong).
2021-2023	Reparation och renovering av utvändiga putsskador.
2021-2023	Planering och byte av kallvattenledningar och varmvattenledningar.
2022-2023	Byte av avloppsledningar och stammar.
2022-2023	Byte av styrenheten i undercentral.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 30 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 272.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	224	254	186	180
Skuldsättning, kr/kvm	6 560	6 632	6 704	6 801	6 851
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	267	272	235	247	241
Driftskostnad, kr/kvm	605	597	550	527	541
Årsavgifter, kr/kvm	758	737	740	700	699
Totala intäkter, kr/kvm	864	838	839	809	809
Nettoomsättning, tkr	14 417	14 012	14 008	13 444	13 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	-286	984	200	-512	-425
Soliditet, %	46	45	44	44	43

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 954 013	0	385 792	82 339 805
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 173 936	0	1 364 208	16 538 144
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	577 503	0	419 282	996 785
S:a bundet eget kapital, kr	97 705 452	0	2 169 282	99 874 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 101 177	984 020	-419 282	-3 536 439
Årets resultat, kr	984 020	-984 020	-286 272	-286 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 117 157	0	-705 554	-3 822 711
S:a eget kapital, kr	94 588 295	0	1 463 728	96 052 023

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 766 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 346 718 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 117 157
Årets resultat, kr	-286 272
Reservation till underhållsfond, kr	-1 766 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 346 718
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 822 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 822 711

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 416 798	14 011 685
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 375 339	-9 313 461
Övriga externa kostnader	Not 3	-386 664	-367 507
Planerat underhåll		-1 346 718	-673 498
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-368 633	-305 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 452 658	-2 078 822
Summa rörelsekostnader		<u>-13 930 012</u>	<u>-12 739 015</u>
Rörelseresultat		486 785	1 272 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 482	8 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-812 539	-296 836
Summa finansiella poster		<u>-773 057</u>	<u>-288 650</u>
Årets resultat		-286 272	984 020

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	196 877 509	188 111 935
Inventarier och maskiner	Not 8	3 150	6 300
Pågående nyanläggningar	Not 9	150 018	11 244 267
		<u>197 030 677</u>	<u>199 362 502</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 031 177</u>	<u>199 363 002</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		171 084	131 294
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 781 696	2 876 599
Övriga fordringar	Not 11	81 926	81 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	633 401	353 549
		<u>3 668 107</u>	<u>3 443 276</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	8 000 000	5 500 000
Kassa och bank	Not 14	9 556	9 530
Summa omsättningstillgångar		<u>11 677 663</u>	<u>8 952 806</u>
Summa tillgångar		<u>208 708 840</u>	<u>208 315 808</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	82 339 805	81 954 013
Upplåtelseavgifter	16 538 144	15 173 936
Yttre underhållsfond	996 785	577 503
	<u>99 874 734</u>	<u>97 705 452</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 536 439	-4 101 177
Årets resultat	-286 272	984 020
	<u>-3 822 711</u>	<u>-3 117 157</u>
Summa eget kapital	<u>96 052 023</u>	<u>94 588 295</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 109 666 274	110 866 274
Leverantörsskulder	522 309	649 322
Skatteskulder	35 470	32 073
Övriga skulder	Not 16 106 601	107 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 326 163	2 072 031
	<u>112 656 817</u>	<u>113 727 513</u>
Summa skulder	112 656 817	113 727 513
Summa eget kapital och skulder	<u>208 708 840</u>	<u>208 315 808</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-286 272	984 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 452 658	2 078 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 166 387	3 062 842
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-319 734	169 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 304	-276 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 975 956	2 955 912
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-120 833	-1 694 547
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-120 833	-1 694 547
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 750 000	3 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	550 000	1 920 000
Årets kassaflöde	2 405 124	3 181 365
Likvida medel vid årets början	8 386 129	5 204 764
Likvida medel vid årets slut	10 791 252	8 386 129

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 388 980	11 025 727
Individuell mätning vatten	11 568	11 568
Hyror	2 449 255	2 570 374
Bredband	161 467	211 272
Övriga intäkter	446 140	247 951
Bruttoomsättning	<u>14 457 410</u>	<u>14 066 892</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-40 597	-54 096
Hyresförluster	-15	-1 111
	14 416 798	14 011 685
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 447 450	1 440 826
Reparationer	1 099 995	1 006 127
El	712 843	626 504
Uppvärmning	2 448 737	2 578 509
Vatten	1 318 139	1 361 492
Sophämtning	496 664	519 616
Fastighetsförsäkring	378 595	417 874
Kabel-TV och bredband	241 663	274 260
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	395 805	380 998
Förvaltningsarvoden	769 139	631 698
Övriga driftkostnader	66 311	75 557
	9 375 339	9 313 461
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	164 833	152 588
Hyror och arrenden	7 468	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 300	3 139
Administrationskostnader	124 174	122 338
Extern revision	26 138	26 137
Konsultkostnader	0	30 554
Medlemsavgifter	32 750	32 750
	386 664	367 507
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	241 500	238 000
Revisionsarvode	30 000	0
Övriga arvoden	9 000	0
Sociala avgifter	88 133	67 727
	368 633	305 727
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 439	1 876
Ränteintäkter HSB bunden placering	37 088	5 138
Övriga ränteintäkter	955	1 172
	39 482	8 186
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	810 629	296 356
Övriga räntekostnader	1 910	480
	812 539	296 836

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	171 997 449	171 997 449
Anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
Årets investeringar	11 215 082	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 975 414	207 760 332
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 648 397	-17 572 725
Årets avskrivningar	-2 449 508	-2 075 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 097 905	-19 648 397
Utgående bokfört värde	196 877 509	188 111 935
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 506 000	3 086 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 897 000	2 232 000
Summa taxeringsvärde	256 403 000	194 318 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	31 500	31 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 500	31 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 200	-22 050
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 350	-25 200
Bokfört värde	3 150	6 300
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 244 267	9 549 721
Årets investeringar	120 833	1 694 547
Omklassificering till byggnad	-11 215 082	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 018	11 244 267
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	81 926	81 834				
		81 926	81 834				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	621 842	350 686				
	Upplupna intäkter	11 559	2 863				
		633 401	353 549				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	5 500 000				
		8 000 000	5 500 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	5 611	5 611				
	SBAB	3 945	3 919				
		9 556	9 530				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758256882	0,35%	2023-03-08	24 471 095	240 000	
	Nordea	39758262106	1,01%	2023-04-14	24 331 685	240 000	
	Nordea	39758262114	1,01%	2023-04-19	24 449 010	240 000	
	Nordea	39758265059	2,72%	2023-05-31	36 414 484	480 000	
					109 666 274	1 200 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						103 666 274
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					127 500 000	127 500 000
	Kortfristiga skulder						
	Kortfristig del av långfristig skuld					109 666 274	110 866 274
					109 666 274	110 866 274	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	82 200	82 200
Momsskuld	24 401	25 613
	106 601	107 813
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	198 439	36 695
Förutbetalda hyror och avgifter	1 248 040	1 106 466
Övriga upplupna kostnader	879 684	928 870
	2 326 163	2 072 031

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
André Leckremo

.....
Boban Antic

.....
Christofer Andersson

.....
Emelie Ståhl

.....
Jan Hultberg

.....
Leena Friberg

.....
Samuel Lidén Borell

.....
Åsa Olovsson

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Arman Mirzaei

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vita Husen i Haninge, org.nr. 769619-2447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vita Husen i Haninge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vita Husen i Haninge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arman Mirzaei
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIE STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:34:01



CHRISTOFER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:19:28



ANDRÉ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:04:13



JAN HULTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:08:28



BOBAN ANTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:23:29



ÅSA OLOVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:18:45



SAMUEL LIDÉN BORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:05:15



LEENA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:42:39



ARMAN MIRZAEI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 22:10:18



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:24:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARMAN MIRZAEI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 22:13:01



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:23:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.