



Org Nr: 769619-2447

Styrelsen för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Org.nr: 769619-2447

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:68 i Haninge i kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	202	14 737
Hysesrätter	23	1 535
Lokaler	1	354
Föreningslokal	1	
Förråd	17	
Parkeringar och garageplatser	227	

Föreningens fastighet är byggd 1966-1988 värdeår 1990-1991

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen höjning planerad under 2019.

Genomfört och planerat underhåll

Hissar: Uppgradering/renovering av 2 st hissar. Byte av lyftkedjor och hastighetsbegränsare på samtliga hissar.

Fastigheter: Byte av lampor och armaturer, till ledlampor i trapphus och källargångar. Energi kartläggning. Renovering av bastu, omklädnad/relaxrum inklusive nya möbler, samt dusch.

Flyttat elcentral och elavläsning från Vårdshuset till grovtvättstugan.

Lägenheter: Hyresrättslägenhet, byte av tätsikt och renovering av badrum.

Utemiljö: Montering av fartgupp och hastighetsbegränsningsskyltar. Besiktning av lekplatser samt åtgärdat anmärkningar.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Lägenheter	Renovering av hyreslägenhet.
2019	Fastigheter	Förbättra plomberingen av sopnedkast i trapphusen.
2019	Träshusen 2 vånings	Montering av taksäkerhetsanordningar samt snörasskydd.
2019	Pizzerian	Montering av taksäkerhetsanordning.
2019	Tvättstugor	Byte av bokningssystem.
2019-2020	Entréer och lås	Byte av entrépartier och byte till kodlås.
2019-2020	Fasad	Reparation/renovering av putsskador på husfasader.
2019-2020	Hissar	Renovering/uppgradering av 4 återstående hissar
2020-2021	Tak	Förstärkning av snörasskyddet på samtliga fastigheter.
2020-2021	Balkonger	Reparation av balkongplattor (betong)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2012	3 st träfastigheter 2 vånings byte av träpanel, isolering, diffusionsplast samt målning av panel och träräcken
2012	Nya trappor och trapplan samt räcken till träfastigheterna.
2012	Byte av värmeväxlare i undercentralerna.
2013	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.
2015	Byte och komplettering av bommar till gårdarna.
2013-2018	Hissar. Uppgradering och renovering av 8 stycken hissar.

Övriga väsentliga händelser

Vattenskador: har under året minskat men kostar fortfarande ca 200 000 kr i självrisk.

Container: Föreningen har under året ställt upp container för grovsopor vid 3 tillfällen.

Skadegörelse: har under året minskat men kostar fortfarande onödiga pengar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Ohlsson	Ordförande
Jan Hultberg	Vice ordförande
Åsa Bååth	Sekreterare
Leena Friberg	Ledamot
Lennart Grundtman	Ledamot
Boban Antic	Ledamot
Åsa Olovsson	Ledamot
Tony Äkvist	HSB-ledamot
Raul Lopez	Suppleant
Samuel Lidén Borell	Suppleant
Bayan Ismail Osman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Ohlsson , Lennart Grundtman , Åsa Bååth , Jan Hultberg och suppleanterna som väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter i styrelsen. Teckning sker tre i förening.

Revisorer

Arman Mirzaei	Föreningsvald ordinarie
Anneli Hansén	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bengt Ohlsson ordinarie och Åsa Bååth ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Malin Pehrson ordförande och Jenny Strand ledamot.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-13.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 257 (262) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 18 (16) överlåtelse skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	704	703	695	662	647
Totala Intäkter kr/kvm	809	806	804	759	759
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	180	154	197	109	23
Belåning, kr/kvm	6 851	6 889	6 922	6 947	6 964
Räntekänslighet	11%	11%	11%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	541	567	501	481	485
Energikostnader kr/kvm	241	238	240	226	231

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	13 447 261
Rörelsekostnader	- 13 095 294
Finansiella poster	- 777 397
Årets resultat	-425 430

Planerat underhåll	+ 1 341 789
Avskrivningar	+ 2 078 822
Årets sparande	2 995 181

Årets sparande per kvm total yta 180

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 598 384	10 359 565	1 583 307	-966 702	-3 403 253
Reservering till fond 2018			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 341 789	1 341 789	
Balanserat i ny räkning				-3 403 253	3 403 253
Årets resultat					-425 430
Belopp vid årets slut	80 598 384	10 359 565	1 241 518	-4 028 166	-425 430

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 369 955
Årets resultat	-425 430
Reservering till underhållsfond	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 341 789
Summa till stämmans förfogande	-4 453 596

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 453 596
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 447 261	13 400 530
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 993 374	-9 431 113
Övriga externa kostnader	Not 3	-365 155	-318 222
Planerat underhåll		-1 341 789	-3 885 597
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-316 154	-301 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 078 822	-2 078 823
Summa rörelsekostnader		-13 095 294	-16 014 792
Rörelseresultat		351 967	-2 614 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 338	18 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-799 735	-807 907
Summa finansiella poster		-777 397	-788 991
Årets resultat		-425 430	-3 403 253

02

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	194 338 952	196 414 624
Inventarier och maskiner	Not 8	15 750	18 900
		<u>194 354 702</u>	<u>196 433 524</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>194 355 202</u>	<u>196 434 024</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		89 957	46 970
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 716 991	4 746 855
Övriga fordringar	Not 10	15 716	15 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	512 271	462 586
		<u>6 334 934</u>	<u>5 272 073</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	5 275	6 308
Summa omsättningstillgångar		<u>10 340 209</u>	<u>9 278 380</u>
Summa tillgångar		<u>204 695 411</u>	<u>205 712 404</u>

02

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 598 384	80 598 384
Upplåtelseavgifter		10 359 565	10 359 565
Yttre underhållsfond		1 241 518	1 583 307
		<u>92 199 467</u>	<u>92 541 256</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 028 166	-966 702
Årets resultat		-425 430	-3 403 253
		<u>-4 453 596</u>	<u>-4 369 955</u>
Summa eget kapital		<u>87 745 872</u>	<u>88 171 302</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>113 231 425</u>	<u>113 907 763</u>
		113 231 425	113 907 763
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	676 316	624 769
Leverantörsskulder		1 017 752	917 413
Skatteskulder		37 416	71 386
Övriga skulder	Not 16	178 230	173 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 808 400</u>	<u>1 846 175</u>
		3 718 114	3 633 340
Summa skulder		116 949 539	117 541 103
Summa eget kapital och skulder		<u>204 695 411</u>	<u>205 712 404</u>

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-425 430	-3 403 253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 078 822	2 078 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 653 392	-1 324 430
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 726	64 968
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 227	-185 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 593 894	-1 444 578
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-731 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-624 791	-555 177
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-624 791	2 964 823
Årets kassaflöde	969 103	788 995
Likvida medel vid årets början	8 753 162	7 964 168
Likvida medel vid årets slut	9 722 266	8 753 162

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

02



HSB Brf Vita Husen i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

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 1,20% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningens fastighet förvärvades 2009 genom s.k. paketering genom ett bolagsförvärv. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som vid förvärvet överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr. 07

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 380 648	10 358 371
	Hyrer	2 692 018	2 679 207
	Bredband	225 432	224 829
	Övriga intäkter	155 105	171 464
	Bruttoomsättning	13 453 203	13 433 871
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 942	-33 292
	Hyresförluster	0	-49
		13 447 261	13 400 530
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 151 433	1 254 724
	Reparationer	1 789 627	2 208 010
	El	664 173	690 322
	Uppvärmning	2 529 978	2 542 589
	Vatten	830 966	742 535
	Sophämtning	440 271	395 368
	Fastighetsförsäkring	342 407	337 197
	Kabel-TV och bredband	334 214	332 333
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	347 735	342 785
	Förvaltningsarvoden	525 352	527 933
	Övriga driftkostnader	37 217	57 319
		8 993 374	9 431 113
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	95 241	83 621
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 744	77 327
	Administrationskostnader	70 032	107 852
	Extern revision	18 595	16 672
	Konsultkostnader	105 793	0
	Medlemsavgifter	32 750	32 750
		365 155	318 222
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	227 500	204 000
	Revisionsarvode	9 000	20 000
	Övriga arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	64 654	62 037
		316 154	301 037
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 223	3 091
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 208	12 791
	Övriga ränteintäkter	907	3 032
		22 338	18 916
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	799 421	807 847
	Övriga räntekostnader	314	60
		799 735	807 907



HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	171 997 449	171 266 199
Anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
Årets investeringar	0	731 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 760 332	207 760 332
Ingående avskrivningar	-11 345 708	-9 270 035
Årets avskrivningar	-2 075 672	-2 075 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 421 380	-11 345 708
Utgående bokfört värde	194 338 952	196 414 624
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 129 000	3 129 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 562 000	1 562 000
Summa taxeringsvärde	156 691 000	156 691 000
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	-12 600	-9 450
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 750	-12 600
Bokfört värde	15 750	18 900
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 716	15 662
	15 716	15 662

02

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	484 178	460 906			
Upplupna intäkter	28 093	1 680			
	512 271	462 586			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000			
	4 000 000	4 000 000			
Not 13	Kassa och bank				
Handkassa	1 393	2 440			
Övriga bankkonton	3 882	3 868			
	5 275	6 308			
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19818861	0,68%	2019-02-09	13 589 394	167 621
SBAB	19818934	0,68%	2019-02-09	24 589 394	167 621
SBAB	19818942	0,74%	2019-02-09	25 333 169	106 252
SBAB	19818950	0,57%	2019-02-09	25 141 510	122 064
SBAB	19818969	0,56%	2019-02-09	25 254 274	112 758
				113 907 741	676 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					113 231 425
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					110 526 161
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				127 500 000	127 500 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				676 316	624 769
Not 16	Övriga skulder				
Depositioner				82 200	82 200
Moms-skuld				20 373	19 490
Källskatt				75 450	71 700
Övriga kortfristiga skulder				207	207
				178 230	173 597

02



Org Nr: 769619-2447

HSB Brf Vita Husen i Haninge**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	117 906	121 098
Förutbetalda hyror och avgifter	905 707	983 228
Övriga upplupna kostnader	784 787	741 849
	1 808 400	1 846 175

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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 2019-03-13


Bengt Ohlsson


Boban Antic


Jan Hultberg


Leena Friberg


Lennart Grundtman


Tony Akvist


Åsa Bååth


Åsa Olovsson

Vår revisionsberättelse har 2019-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Arman Mirzaei


Lena Zozulyak

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionssed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

07

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/03 2019

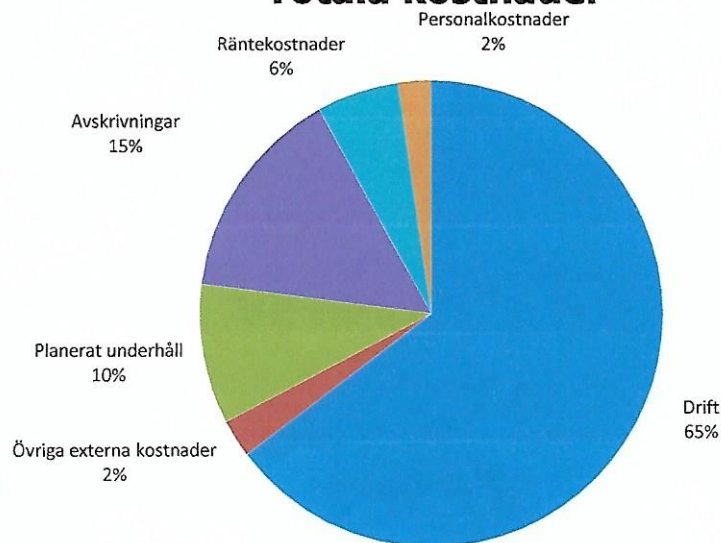
..... 25/03-2019
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Arman Mirzaei
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vita Husen i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

