



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

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 inkomstskattelagen (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	204	14 847
Hysesrätter	21	1 425
Lokaler	1	445
Föreningslokal	1	
Förråd	17	
Parkeringar och garageplatser	227	

Föreningens fastighet är byggd 1966-1968 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 förändrats med 5%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Genomfört planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hissar	Renovering och uppgradering av 4 hissar.
2020	Gemensamma lokaler	Extra städning och spritavtorkning i tvättstugor samt handtag i allmänna utrymmen 1 ggr/vecka.
2020	Lokal	Inköp av nya möbler till styrelselokalen.
2020	Gemensamma lokaler	Rengöring och spolning av soprum samt sopkärl 4 ggr enl. avtal.
2020	Stammar	Spolning av avloppsledningar och stående stammar samt filmning av 1 stående stam Pr huskropp.
2020	Värme	Besiktning av ledningar i kulverten.
2020	Hissar	Besiktning av samtliga hissar.
2020	Trapphus	Utbyte av anslagstavlor till digitala tavlor i trapphusen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2023	Krypgrunden/ Kulverten	Planering och byte av avloppsledningar och stammar.
2021-2023	Krypgrunden/ Kulverten	Planering och byte av kallvattenledningar och varmvattenledningar.
2021-2022	Fasader	Reparation/renovering av utvändiga putsskador.
2021-2023	Balkonger	Planering och reparation av balkongplattor (Betong).
2022-2023	Tak	Komplettering av snörasskydd och taksäkerhetsanordningar.
2021-2022	Tak	Byte av rörstosar på tak ca 80 st.
2021	Entréer	Spackling och målning av vägg efter borttagna anslagstavlor.
2020	Entréer	Byte av entré partier till ek partier.
2020	Entréer	Rivning av 2 burspråkentréer och byggt om entré lika övriga entréer.
2020	Låssystem	Byte av låssystem till kodlås med tagg och porttelefon.

12



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Hysesläihenhet: Total renovering av 1 lägenhet och delvis renovering av 1 lägenhet.
2019	Tak: Taksäkerhetsanordningar och snörasskydd. Renoverat förrådshus samt satt upp låsbara brevlådor.
2019	Tak: Takbesiktning och underhåll av taktegel samt rensning av hängrännor. Byte av söderfrusna stuprör.
2019	Pizzeria: Montering av taksäkerhetsanordningar. Byte av läckande takhuvor.
2019	Tvättstugor: Ny bokningssystem till webbaserat och montering av kodlås som även gäller för bastun.
2019	Ventilation: OVK, obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter.
2019	Energi: Genomfört energikartläggning samt energideklaration.
2019	P-plats: Uppmålning av samtliga parkeringsrutor och skapat 4 nya besöksparkeringar.
2018	Energikartläggning, Renovering av bastu, omklädnad/relaxrum inklusive nya möbler samt dusch.
2018	Byte av lampor och armaturer till LED-lampor i trapphus och källargångar.
2013-2018	Hissar. Uppgradering och renovering av 8 stycken hissar.
2015	Byte och komplettering av bommar till gårdarna.
2013-2014	Ventilation: Rensning av frånluftskanaler, byte av 24 fläktar i fläktsystemet och injustering.
2014	Byte av radiatorer termostater och termisk balansering i lägenheterna. Montering av rumsgivare.
2014	Radonmätning
2013	PCB sanering
2012	Byte av värmväxlare i undercentralerna.
2012	Nya trappor och trapplan samt räcken till fastigheterna.
2012	3 st träfastigheter 2 vånings byte av träpanel, isolering, diffusionsplast samt målning av panel och träräcken samt övriga trädetaljer.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har vid 2 tillfällen 1 gång på våren och 1 gång på hösten ställt upp container för grovsopor, samt till jul 1 container på varje gård för papper och kartonger.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls fysiskt 30 juni 2020 Vid stämman deltog 8 medlemmar varav 8 var röstberättigade. Stämman hölls genom poströstning varav 18 medlemmar deltog samt genom fysiskt på fotbollsplanen.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-30 (stämmodatum) haft följande sammansättning::

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Ohlsson	Ledamot
Jan Hultberg	Ledamot
Bobban Antic	Ledamot
Samuel Lidén Borell	Ledamot
Lennart Grundtman	Ledamot
Åsa Olofsson	Ledamot
Lena Friberg	Ledamot
André Leckremo	HSB - ledamot


Ewa Rodriguez	Suppleant
Emelie Stål	Suppleant
Raul Lopez	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-30 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Ohlsson	Ledamot
Jan Hultberg	Ledamot
Bobban Antic	Ledamot
Samuel Lidén Borell	Ledamot
Lennart Grundtman	Ledamot
Åsa Olofsson	Ledamot
Lena Friberg	Ledamot
André Leckremo	HSB - ledamot

Ewa Rodriguez	Suppleant
Emelie Stål	Suppleant
Raul Lopez	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Ohlsson, Lennart Grundtman, Jan Hultberg, Samuel Lidén Borell, Suppleanter: Ewa Rodriguez, Emelie Stål, Raul Lopez, Föreningsvald revisor: Arman Mirzaei.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt 1 konstituerande möte. 



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter.
Teckning sker tre i förening.

Revisorer

Arman Mirzaei Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Emelie Stål ersättare Bengt Ohlsson.

Valberedning

Valberedningen består av Malin Pehrson, Johan Johansson.

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 2020-10-07.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 267 (263) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 25 (18) överlåtelser skett

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	740	700	699	698	690
Totala intäkter kr/kvm*	839	809	809	806	804
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	254	186	180	154	197
Belåning, kr/kvm	6 704	6 801	6 851	6 889	6 922
Räntekänslighet	10%	11%	11%	11%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm	550	527	541	567	501
Energikostnader kr/kvm	235	247	241	238	240

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

W



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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 bostadsrätts 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 008	13 444	13 447	13 401	13 368
Resultat efter finansiella poster	200	-512	-425	-3 403	79
Soliditet	44%	44%	43%	43%	43%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	14 007 504
Rörelsekostnader	- 13 251 645
Finansiella poster	- 555 612
Årets resultat	200 246

Planerat underhåll	+ 1 961 732
Avskrivningar	+ 2 078 822
Årets sparande	4 240 800

Årets sparande per kvm total yta 254

12



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Vita Husen i Haninge

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 266 299	12 741 650	775 850	-3 987 928	-511 843
Reservering till fond 2020			1 118 000	-1 118 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 893 850	1 893 850	
Balanserad i ny räkning				-511 843	511 843
Årets resultat					200 246
Belopp vid årets slut	81 266 299	12 741 650	0	-3 723 921	200 246

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 499 771
Årets resultat	200 246
Reservering till underhållsfond	-1 118 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 893 850</u>
Summa till stämmans förfogande	-3 523 675

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 523 675
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 007 504	13 444 466
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 521 795	-8 761 422
Övriga externa kostnader	Not 3	-379 747	-425 803
Planerat underhåll		-1 961 732	-1 533 668
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-309 550	-333 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 078 822	-2 078 822
Summa rörelsekostnader		-13 251 645	-13 133 491
Rörelseresultat		755 859	310 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 086	22 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-577 698	-844 957
Summa finansiella poster		-555 612	-822 818
Årets resultat		200 246	-511 843

my

**HSB Brf Vita Husen i Haninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 190 187 607 192 263 280

Inventarier och maskiner

Not 8 9 450 12 600

Pågående nyanläggningar

Not 9 9 549 721 167 669

199 746 778 192 443 549*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

199 747 278 192 444 049**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

63 815 104 820

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 202 357 7 047 485

Övriga fordringar

Not 11 47 596 33 086

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 624 933 561 927

5 938 700 7 747 318

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 6 000 000

Kassa och bank

Not 14 2 407 4 050

Summa omsättningstillgångar

5 941 108 13 751 368**Summa tillgångar****205 688 386** **206 195 417**

10

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	81 266 299	81 266 299	
Upplåtelseavgifter	12 741 650	12 741 650	
Yttre underhållsfond	0	775 850	
	<u>94 007 949</u>	<u>94 783 799</u>	
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-3 723 921	-3 987 928	
Årets resultat	200 246	-511 843	
	<u>-3 523 675</u>	<u>-4 499 771</u>	
Summa eget kapital	<u>90 484 275</u>	<u>90 284 029</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	112 076 274
		<u>0</u>	<u>112 076 274</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	112 066 274	1 000 000
Leverantörsskulder		1 029 632	955 945
Skatteskulder		29 063	17 363
Övriga skulder	Not 17	117 805	114 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 961 337	1 747 179
		<u>115 204 111</u>	<u>3 835 114</u>
Summa skulder		115 204 111	115 911 388
Summa eget kapital och skulder		<u>205 688 386</u>	<u>206 195 417</u>

AS

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	200 246	-511 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 078 822	2 078 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 279 068	1 566 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 511	-81 889
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	302 723	-206 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 545 280	1 278 406
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 382 052	-167 669
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 382 052	-167 669
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 010 000	-831 467
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 010 000	2 218 533
Årets kassaflöde	-7 846 771	3 329 270
Likvida medel vid årets början	13 051 535	9 722 266
Likvida medel vid årets slut	5 204 764	13 051 535

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



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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 1 429 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 21,4 % 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. *NA*

**HSB Brf Vita Husen i Haninge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 989 516	10 395 151
Individuell mätning vatten	11 568	11 568
Hyror	2 602 440	2 675 080
Bredband	227 664	225 761
Övriga intäkter	206 208	225 188
Bruttoomsättning	<u>14 037 396</u>	<u>13 532 748</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 817	-88 282
Hyresförluster	-75	0
	14 007 504	13 444 466
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 182 262	1 175 964
Reparationer	1 009 817	1 201 104
El	640 060	662 172
Uppvärmning	2 332 257	2 421 469
Vatten	966 049	1 030 269
Sophämtning	504 559	473 599
Fastighetsförsäkring	357 247	341 633
Kabel-TV och bredband	353 274	345 231
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	374 705	363 005
Förvaltningsarvoden	749 758	682 151
Övriga driftkostnader	51 807	64 826
	8 521 795	8 761 422
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	150 987	112 037
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 579	46 931
Administrationskostnader	142 974	105 840
Extern revision	20 511	21 414
Konsultkostnader	9 483	112 293
Medlemsavgifter	38 213	27 287
	379 747	425 803
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	245 496	253 600
Revisionsarvode	0	11 900
Sociala avgifter	64 054	68 276
	309 550	333 776
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 766	2 680
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 100	18 637
Övriga ränteintäkter	1 220	822
	22 086	22 139
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	576 924	844 638
Övriga räntekostnader	774	319
	577 698	844 957

W



HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	171 997 449	171 997 449
Anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 760 332	207 760 332
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 497 052	-13 421 380
Årets avskrivningar	-2 075 672	-2 075 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 572 725	-15 497 052
Utgående bokfört värde	190 187 607	192 263 280
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 086 000	3 086 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 232 000	2 232 000
Summa taxeringsvärde	194 318 000	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	-18 900	-15 750
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 050	-18 900
Bokfört värde	9 450	12 600
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	167 669	0
Årets investeringar	9 382 052	167 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 549 721	167 669
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	47 596	33 086
	47 596	33 086
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	624 933	559 777
Upplupna intäkter	0	2 150
	624 933	561 927

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

nk

**HSB Brf Vita Husen i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

0	6 000 000
0	6 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa -1 500 155
SBAB 3 907 0
Övriga bankkonton 0 3 896

2 407	4 050
--------------	--------------

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788971067	0,27%	2021-03-08	24 951 095	240 000
Nordea	39788971075	0,31%	2021-04-14	24 811 685	240 000
Nordea	39788971083	0,31%	2021-04-15	24 929 010	240 000
Nordea	39788971091	0,27%	2021-03-01	37 374 484	480 000
				112 066 274	1 200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 106 066 274

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

112 066 274	1 000 000
112 066 274	1 000 000

Not 17 Övriga skulder

Depositioner 82 200 82 200
Momsskuld 22 863 25 020
Källskatt 12 742 7 200
Övriga kortfristiga skulder 0 207

117 805	114 627
----------------	----------------

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 47 289 103 520
Förutbetalda hyror och avgifter 1 083 406 1 005 558
Övriga upplupna kostnader 830 642 638 101

1 961 337	1 747 179
------------------	------------------

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769619-2447


HSB Brf Vita Husen i Haninge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 27/4-2021



.....
André Leckremo


.....
Bengt Ohlsson

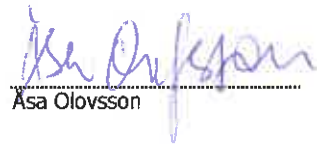

.....
Boban Antic


.....
Jan Hultberg


.....
Leena Friberg



.....
Lennart Grundtman


.....
Samuel Lidén Borell


.....
Åsa Olovsson

Vår revisionsberättelse har 2021-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Arman Mirzaei


.....
Joakim Häll
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge för räkenskapsåret 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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.

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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 den 12 / 5-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arman Mirzaei
Av föreningen vald revisor