



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

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### 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	206	14 963
Hysesrätter	19	1 309
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 varit oförändrad.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

##### Genomfört planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Entréer	Byte av entré partier till ek partier.
2020	Entréer	Rivning av 2 burspråkenentréer och byggt om entré lika övriga entréer.
2020	Låssystem	Byte av låssystem till kodlås med tagg och porttelefon.
2020	Hissar	Renovering och uppgradering av 4 hissar.
2020	Gemesamma lokaler	Extra städning och spritavtorkning i tvättstugor samt handtag i allmänna utrymmen 1 ggr/vecka.
2020	Lokal	Inköp av nya möbler till styrelselokalen.
2020	Gemesamma 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
2022-2023	Värmecentral	Byte av styrenheten i undercentral.
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.

## Förvaltningsberättelse

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Hyreslägenhet: 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 sam rensning av hängrännor. Byte av söderfrusna stuprör.
2019	Pizzeria: Montering av taksäkerhetsanordningar. Byte av läckande takhuvar.
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 parkeringsruto 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.
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 värmeväxlare 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.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-02 (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 Ståhl	Suppleant
Raul Lopez	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-02 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Emelie Ståhl	HSB-ledamot
Jan Hultberg	Ledamot
Samuel Lidén Borell	Ledamot
Åsa Olofsson	Ledamot
Ewa Rodriguez	Ledamot
Bobban Antic	Ledamot
Lena Friberg	Ledamot
André Leckremo	HSB - ledamot
Johan Johansson	Suppleant
Malena Evhammar	Suppleant
Christofer Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

## Förvaltningsberättelse

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två 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 Åsa Olofsson ersättare Emelie Ståhl.

### Valberedning

Valberedningen består av Malin Ohlsson och Suat Abay.

### 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 2021-07-06.

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 270 (267) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 16 (25) 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.

## Förvaltningsberättelse

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	224	254	186	180	154
Skuldsättning, kr/kvm	6 632	6 704	6 801	6 851	6 889
Räntekänslighet, %	10%	10%	11%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	272	235	247	241	238
Driftskostnad, kr/kvm*	597	550	527	541	567
Årsavgifter, kr/kvm	737	740	700	699	698
Totala intäkter, kr/kvm*	838	839	809	809	806

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	14 012	14 008	13 444	13 447	13 401
Resultat efter finansiella poster i tkr	984	200	-512	-425	-3 403
Soliditet %	45%	44%	44%	43%	43%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 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.

#### 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### 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 bostadsrätts andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

## Förvaltningsberättelse

### 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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		14 011 685
Rörelsekostnader	-	12 739 015
Finansiella poster	-	288 650
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>984 020</b>
Planerat underhåll	+	673 498
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 078 822
<b>Årets sparande</b>		<b>3 736 340</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>224</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 266 299	12 741 650	0	-3 723 920	200 246
Reservering till fond 2021			1 251 000	-1 251 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-673 498	673 498	
Balanserad i ny räkning				200 246	-200 246
Upplåtelse lägenheter	687 714	2 432 286			
Årets resultat					984 020
Belopp vid årets slut	81 954 013	15 173 936	577 502	-4 101 176	984 020

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 523 674
Årets resultat	984 020
Reservering till underhållsfond	-1 251 000
Ianspråktagande av underhållsfond	673 498
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 117 156</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-3 117 156</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 011 685	14 007 504
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 313 461	-8 521 795
Övriga externa kostnader	Not 3	-367 507	-379 747
Planerat underhåll		-673 498	-1 961 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-305 727	-309 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 078 822</u>	<u>-2 078 822</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-12 739 015</u>	<u>-13 251 645</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 272 670</b>	<b>755 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 186	22 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-296 836</u>	<u>-577 698</u>
Summa finansiella poster		<u>-288 650</u>	<u>-555 612</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>984 020</b>	<b>200 246</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	188 111 935	190 187 607
Inventarier och maskiner	Not 8	6 300	9 450
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 244 267	9 549 721
		<u>199 362 502</u>	<u>199 746 778</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>199 363 002</u>	<u>199 747 278</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		131 294	63 815
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 876 599	5 202 357
Övriga fordringar	Not 11	81 834	47 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 549	624 933
		<u>3 443 276</u>	<u>5 938 700</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	0
Kassa och bank	Not 14	9 530	2 407
Summa omsättningstillgångar		<u>8 952 806</u>	<u>5 941 108</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>208 315 808</u></b>	<b><u>205 688 386</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	81 954 013	81 266 299
Upplåtelseavgifter	15 173 936	12 741 650
Yttre underhållsfond	577 503	0
	<u>97 705 452</u>	<u>94 007 949</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 101 177	-3 723 920
Årets resultat	984 020	200 246
	<u>-3 117 157</u>	<u>-3 523 674</u>
Summa eget kapital	<u>94 588 295</u>	<u>90 484 275</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 110 866 274	112 066 274
Leverantörsskulder	649 322	1 029 632
Skatteskulder	32 073	29 063
Övriga skulder	Not 17 107 813	117 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 072 031</u>	<u>1 961 337</u>
	<u>113 727 513</u>	<u>115 204 111</u>
Summa skulder	113 727 513	115 204 111
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>208 315 808</u></b>	<b><u>205 688 386</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	984 020	200 246
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 078 822	2 078 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 062 842	2 279 068
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	169 667	-36 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 597	302 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 955 912	2 545 280
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 694 547	-9 382 052
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 694 547	-9 382 052
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 010 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 920 000	-1 010 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 181 365</b>	<b>-7 846 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 204 764</b>	<b>13 051 535</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 386 129</b>	<b>5 204 764</b>

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

**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. □

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 025 727	10 989 516
Individuell mätning vatten	11 568	11 568
Hyror	2 570 374	2 602 440
Bredband	211 272	227 664
Övriga intäkter	247 951	206 208
Bruttoomsättning	<u>14 066 892</u>	<u>14 037 396</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 096	-29 817
Hyresförluster	-1 111	-75
	<b>14 011 685</b>	<b>14 007 504</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 440 826	1 182 262
Reparationer	1 006 127	1 009 817
El	626 504	640 060
Uppvärmning	2 578 509	2 332 257
Vatten	1 361 492	966 049
Sophämtning	519 616	504 559
Fastighetsförsäkring	417 874	357 247
Kabel-TV och bredband	274 260	353 274
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	380 998	374 705
Förvaltningsarvoden	631 698	749 758
Övriga driftkostnader	75 557	51 807
	<b>9 313 461</b>	<b>8 521 795</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	152 588	150 987
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 139	17 579
Administrationskostnader	122 338	142 974
Extern revision	26 137	20 511
Konsultkostnader	30 554	9 483
Medlemsavgifter	32 750	38 213
	<b>367 507</b>	<b>379 747</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	238 000	245 496
Sociala avgifter	67 727	64 054
	<b>305 727</b>	<b>309 550</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 876	2 766
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 138	18 100
Övriga ränteintäkter	1 172	1 220
	<b>8 186</b>	<b>22 086</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	296 356	576 924
Övriga räntekostnader	480	774
	<b>296 836</b>	<b>577 698</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	171 997 449	171 997 449
Anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 760 332</b>	<b>207 760 332</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-17 572 725	-15 497 052
Årets avskrivningar	-2 075 672	-2 075 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 648 397</b>	<b>-17 572 725</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>188 111 935</b>	<b>190 187 607</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>194 318 000</b>	<b>194 318 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 500	31 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 050	-18 900
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 200</b>	<b>-22 050</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 300</b>	<b>9 450</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 549 721	167 669
Årets investeringar	1 694 547	9 382 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>11 244 267</b>	<b>9 549 721</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	81 834	47 596
	<b>81 834</b>	<b>47 596</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	350 686	624 933				
	Upplupna intäkter	2 863	0				
		<b>353 549</b>	<b>624 933</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	0				
		<b>5 500 000</b>	<b>0</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	5 611	-1 500				
	SBAB	3 919	3 907				
		<b>9 530</b>	<b>2 407</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39798270231	0,25%	2022-03-08	24 711 095	240 000	
	Nordea	39798276086	0,23%	2022-04-14	24 571 685	240 000	
	Nordea	39798276647	0,23%	2022-04-19	24 689 010	240 000	
	Nordea	39798279328	0,24%	2022-05-31	36 894 484	480 000	
					110 866 274	1 200 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					104 866 274	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>	
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					127 500 000	127 500 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				110 866 274	112 066 274	
					<b>110 866 274</b>	<b>112 066 274</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner				82 200	82 200	
	Momsskuld				25 613	22 863	
	Källskatt				0	12 742	
					<b>107 813</b>	<b>117 805</b>	

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	36 695	47 289
Förutbetalda hyror och avgifter	1 106 466	1 083 406
Övriga upplupna kostnader	928 870	830 642
	<b>2 072 031</b>	<b>1 961 337</b>

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
André Leckremo

.....  
Boban Antic

.....  
Emelie Ståhl

.....  
Ewa Rodriguez

.....  
Jan Hultberg

.....  
Samuel Lidén Borell

.....  
Åsa Olofsson

.....  
Lena Friberg

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. 769616-2447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vita Husen i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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.

### 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2021 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. 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 provar 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 / 2022

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Arman Mirzaei  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-05-03 kl. 11:01:17



**ANDRÉ LECKREMO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 13:02:01



**JAN HULTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 18:29:53



**BOBAN ANTIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 18:56:25



**ÅSA OLOVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 18:52:09



**EWA RODRIGUEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:52:22



**SAMUEL LIDÉN BORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:51:37



**LEENA FRIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 15:10:15



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 09:35:54



**ARMAN MIRZAEI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 23:15:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 09:36:51



**ARMAN MIRZAEI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 20:34:32

