



Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

769611-8426



Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge, 769611-8426 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge, 769611-8426, ett privatbostadsföretag, som bildades 2004 för att äga och förvalta fastigheten Ribby 1:477 i Västerhaninge. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningens 16 bostadshus med sammanlagt 68 lägenheter, 2 värmecentraler och 12 förrådshus byggdes 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning

Enligt lantmäteriförrättning 2006 bildades Ribby Ängars Samfällighetsförening bestående av Brf Lupinen och de fristående 16 villafastigheter, som gränsar till brf Lupinen. Ribby Ängars Samfällighetsförening, ska sköta underhåll av gator och gångvägar, gatubelysning, dagavlopp etc. Samfällighetsföreningen ansvarar för avtalet med Tele 2 avseende telefon, kabel TV och bredband. Alla anläggningarna ägs av brf Lupinen.

Brf Lupinen äger 68 av 84 andelar i samfällighetsföreningen och villafastigheterna 1 andel var. Lupinens representanter i samfällighetsföreningen Göran Boström och Ann-Charlotte Östensson

Lägenheter

Föreningens 68 lägenheter har en total bostadsyta om 4170 kvm och består av:

Antal	Storlek	Yta kvm
8	1 RoK	37,5
24	2 RoK	53
24	3 RoK	67,5
12	4 RoK	81

Föreningen har 68 parkeringsplatser varav 24 platser är försedda med kombiboxar för motorvärmare/billaddning. 61 platser hyrs ut till medlemmar. Resterande platser används som gästplatser.

Årsavgifter

Brf Lupinen har i likhet med alla andra bostadsrättsföreningar påverkats av höjda kostnader för framför allt el-energi och stigande räntor. Årsavgifterna kunde, tack vare den extremt låga räntan, hållas oförändrade från 2015 till 2022. Inför 2023 höjdes avgifterna med 25% på grund av inflation, höjda räntor och förväntade höga elpriser. Avsikten var att den höjningen skulle täcka även för 2024 års räntekostnader. Men från budgettillfället fram till oktober 2023 höjde Riksbanken styrräntan 6 gånger till, vilket resulterat i en höjning av avgifterna med 8% för 2024.

Lupinen möter höjda räntor och avgifter

Allt sedan våren 2022 har styrelsen varit klar över att Lupinen skulle få betydligt högre kostnader på grund av dyrare el, höjda räntor och inflation. Redan då började styrelsen undersöka vilka möjligheter som fanns för att föreningen ska kunna undvika alltför långtgående konsekvenser av höjningarna.

Lupinens största kostnadsposter är räntor, elavgifter och förvaltningsavtal. Alla tre är kostnadsslag, vars inverkan på kostnadsnivån inte förändras i en handvändning.

Genomförandet av ett besparingsprogram tar ett par tre år. Styrelsen behövde alltså ta hänsyn till förväntad kostnadsutveckling över åtminstone tre år. Styrelsen påbörjade därför ett spar-/effektivitetsprogram som kommer att löpa under flera år. Med det galna elpris, som rådde under 2022 och med den alarmerande prognos över kommande år, som elmarknaden publicerade, var det naturligt att prioritera elkostnaden.

Elsystemet

Lupinen har genom åren förbrukat 410000 - 435000 kwh el per år. Priset på el kan styrelsen ju inte råda över. Den billigaste elen är ju den, som vi inte använder. Därför koncentrerades arbetet på att minska elförbrukningen och då på uppvärmningen, som är den stora förbrukaren.

Styrelsen hade tre alternativ: producera egen el via solpaneler, byta undercentralerna mot fjärrvärme eller byta ut de bergvärmepumpar vi hade för att höja effektiviteten. Efter omfattande undersökningar och kalkyler landade beslutet på byte av värmepumpar mot pumpar med 25% högre effekt för att uppnå bättre värmeutbyte av tillförd el.

Bytet gjordes under våren och vid midsommartiden fungerade allt. Nu, när den nya anläggningen varit igång några månader ser det ut som att styrelsens förväntningar infrias. Förbrukningen under juli, augusti och september har i år varit c:a 40% lägre än förra året.

Så långt förbrukningen. Lupinens pris på el under perioden januari - juli var i snitt 1,88 kr/kwh. För närvarande åker spot-priset på el upp och ner med stora variationer. Ibland till och med på minussidan. Alla torde vara medvetna om att marknaden har kollapsat ingen kan i längden producera el på sådana villkor och någon förändring av marknaden kommer att ske.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Förvaltningsavtal**

I jakten på att minska kostnaderna har styrelsen sagt upp alla förvaltnings- och skötselavtal, detta för att skaffa oss frihet att börja på nytt. Denna åtgärd tar lite tid att genomföra med hänsyn till olika uppsägningstider.

Avtalet om förvaltare löper ut vid halvårsskiftet 2024, fastighets- och trädgårdsskötsel löper hela 2024.

Två nya avtal

Under hösten har vi tecknat två nya avtal. Det första rör intervåghållning och vår avtalspartner är RA Trädgård & Markservice AB. Företaget har goda referenser från andra fastighetsägare i Västerhaninge.

Styrelsen har också tecknat avtal med NABO gällande ekonomisk förvaltning, lägenhetshantering etc. Lupinens bostadsrättshavare kommer i december att få den första avgiftsavin, som avser januariavgiften.

Planen är att på nyåret utöka det avtalet med felanmälan och felavhjälpande underhåll för att alla medlemmar ska få en kontaktpunkt oavsett om det handlar om avier eller hjälp med reparationer.

Övriga delar av förvaltningen löses när respektive avtal med HSB löper ut.

Värmepumparna

Lupinens styrelse beslutade att byta ut de gamla slitna värmepumparna mot nya med 25% högre effekt än de gamla. De befintliga värmecentralerna var dimensionerade för att ge en basuppvärmning från värmepumpar kompletterade med direktverkande el när det är kallt ute eller när varmvattenuttaget är högt. De nya pumparna har dimensionerats för att eliminera behovet av direktverkande el.

Effekthöjningen krävde också fler energibrunnar.

Värmecentralerna

De gamla värmecentralerna förnyades under året med nya bergvärmepumpar, nya varmvattenberedare och en tank för varmvatten för radiatorerna. Samtidigt installerades magnetfilter för att rena radiatorvattnet och därmed förlänga radiatorsystemets livslängd.

Energibrunnar

Fyra nya energibrunnar om 200 m djup borrades och slangar för köldmedia installerades. Vid borrningen, som var en bokstavligen skakande upplevelse för närmast boende upptäcktes också en gammal vattenläcka utanför Ribby Allé 48. Att vi hade en läcka kände redan HSB Bostad till, men ingen hade kunnat lokalisera läckan. Borr vibrationerna tillät vattnet att leta sig upp till ytan och därmed kunde vi lokalisera och reparera läckan.

Finansiering

Hela projektet med värmecentralerna kostade 3,6 milj kr och det kunde vi finansiera med egna medel tack vare ett årligt sparande enligt underhållsplanen.

Aktuell underhållsplan

Brf Lupinen har en aktuell underhållsplan, som spänner över 50 år.

En fastighet förslits från dag ett, när föreningens första medlemmar flyttar in. Förslitningen är vanligen



långsam, ibland knappt märkbar, men så kommer den stund när man är tvungen att åtgärda slitaget. Alla, som bott i fastigheten fram till dess att underhållsåtgärd utförs, har deltagit i slitaget och har via årsavgiften sparat pengar för att betala underhållsåtgärden. Underhållsplanen ger en anvisning om när åtgärder troligen behöver utföras och hur mycket åtgärderna kostar. Samtidigt anger underhållsplanen hur mycket man måste spara varje år för att klara framtida underhållskostnader.

Vi har under året sett ett utmärkt exempel: Bytet och finansieringen av värmecentralerna ovan. Alla, som bott i Lupinen hela eller delar av tiden fram till 2023, har bidragit till underhållsfonden. Detta förfarande har stor betydelse och det är bra för föreningen, för de som bor i föreningen och för de, som framöver kommer att bo i föreningen. För närvarande anger underhållsplanen att Lupinen behöver spara minst 300 kr per kvm bostadsyta och år.

Fastighetssyn

Styrelsen har under året genomfört fastighetssyn enligt underhållsplanen och vi har under vintern begärt offert på underhållsarbeten enligt plan. Det handlar framför allt om ommålning av fasaderna och planerat för 2024 är Ribby Allé 50, 52, 54 och 56 samt om möjligt ett antal förrådshus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 april 2023.

Vid årsmötesförhandlingen närvarade 15 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelse

Efter stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Göran Boström	Ordförande
Ann-Charlotte Östensson	Ledamot
Maria Kinhamer	Ledamot
Konrad Bankowski	Ledamot
Åke Stenlund	Ledamot
Laila Stålgärde	HSB ledamot
Alma Mirkovic	Adjungerad

Firmatecknare har varit Göran Boström, Ann-Charlotte Östensson och Maria Kinhamer, två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Budgetsammanträdet hölls i oktober.

Under året har Ann-Charlotte Östensson och Maria Kinhamer på egen begäran avgått. Firmateckning ändrades därefter till att: Föreningens firma tecknas av föreningens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Till nya ledamöter i valberedningen valdes: Marie Louise Boström (sammankallande), och Birgitta Pettersson. Birgitta Pettersson valde under hösten att avgå.

Medlemmar

Föreningen hade under 2023 84 medlemmar vid årets början och 84 medlemmar vid årets slut. Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Revisorer

Vid stämman valdes:

Av HSB utsedd revisor	David Walman, Rävissor AB
Förtroendevald revisor	Fredrik Holmqvist

Fredrik Holmqvist har under hösten avsagt sig uppdraget i samband med avflyttning.



Utfall och förväntad utveckling

Räntorna

Styrelsen har ingen rådighet över gällande marknadsräntor, det sköter Riksbanken genom sin styrränta. Däremot har styrelsen skyldighet att se till att Lupinen har tillräckligt med pengar för att betala räntorna. Och den enda intäkt Lupinen har är driftsavgifter.

Den 12 oktober fick vi de nya räntevillkoren för två av våra lån. Det tredje lånet får nya villkor i september 2024 och antas då öka med 3%.

Lupinen beräknas därmed få en räntehöjning på 1 020 000 kr för 2024, vilket är en femtedel av 2023 års avgifter. Det finns ingenting styrelsen kan göra för att påverka räntehöjningen. Tack vare framgången med de nya värmecentralerna stannade avgiftshöjningen för 2024 vid 8%.

Elkostnaderna

Under december 2022 kostade elen 4,62 kr/kwh. I budgeten för 2023 hade vi räknat med 2,45 kr/kwh. Lyckligtvis blev det inte riktigt så illa. Med facit i handen kan vi konstatera att genomsnittspriset blev 1,90 kr/kwh.

Utöver det kan vi glädjas åt att elförbrukningen blivit betydligt lägre tack vare de nya värmecentralerna. Den verkliga elkostnaden stannade vid 56% av den budgeterade kostnaden,

Förvaltning

HSB har under några år alltmer distanserat sig från utförandet av de tjänster man säljer och i stället använda underentreprenörer av olika slag. I december 2023 nådde vi en överenskommelse med HSB om att avsluta avtalet om trädgårdsskötsel med omedelbar verkan. Det gör att vi kan fortsätta förhandlingar om trädgårdsskötsel med en leverantör som själv utförtjänsten.

Avtalet om fastighetsskötsel med HSB gäller under 2024, Under året förbereder vi övergång till annan entreprenör.

Resultautveckling

Föreningen har under året förnyat de två värmecentralerna till ett pris av 3,6 milj kr. 1,7 milj kr är en investering för att höja värmeanläggningarnas kapacitet med 25%. Resterande 1,8 milj kr avser utbytet av gamla värmepumpar, ackumulatortankar och därmed sammanhängande detaljer.

Underhållsätgårderna medför ett negativt resultat och eftersom vi finansierat det hela med egna medel även ett negativt kassaflöde.

Underhåll

Under 2024 påbörjas arbetet med underhåll av våra byggnader, bostadshus och förråd till en kostnad som beräknas uppgå till omkring 5 milj kr. Det är ett omfattande och i viss mån väderberoende arbete och kommer förmodligen att pågå i 4 etapper med 4 bostadshus per år, beroende av ekonomi och tillgängliga resurser.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll med kanalrensning och översyn av fläktar genomförs i januari.

Avfallshantering

Under 2023 har beslut fattats om utöskd källsortering av avfall med bostadsnära uppsamling. Kommunerna har givits ansvaret för uppsamlingen. Hur det ska gå till och vem som ska bära kostnaden har man ännu inte sagt något om. Men det ska vara genomfört 2027.



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	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift kr/kvm	1 251	1 001	1 001	1 001	1 001
Totala intäkter kr/kvm	1 321	1 074	1 069	1 068	1 064
Årsavgiftens andel av totala intäkter	94,7%	93,2%	93,6%	93,7%	94%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	441	282	307	350	355
Belåning/kvm	10 615	10 735	10 855	10 975	11 095
Räntekänslighet i %	8,6%	11%	11%	11%	11%
Drift kr/kvm	777	714	662	605	592
Energikostnader kr/kvm	248	277	204	181	188

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 och investeringar

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 kvadratmeterytan 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 föreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 762	4 478	4 454	4 457	4 437
Resultat efter finansiella poster	-744	-13	306	503	572
Soliditet	54	54	54	54	54

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	5 761 801
Rörelsekostnader	-6 025 085
Finansiella poster	-480 704
Elstöd	-204 118
	-948 106

Planerat underhåll	1 876 464
Avskrivningar	910 368
Årest sparande	1 838 726

Årets sparande per kvm total yta **441**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 532 000	2 224 629	1 057 061	-13 094
Balanserad i ny räkning			-13 095	13 094
Avsättning till underhållsfond		1 876 463	-1 876 463	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 876 463	1 876 462	
Årets resultat				-743 989
Belopp vid årets slut	50 532 000	2 224 629	1 043 965	-743 989

Resultatdisposition

Styrelsens disposition av resultatet

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 043 966
Årets resultat	-743 989
Avsättning till underhållsfond	-1 876 463
lanspråktagande av underhållsfond	1 876 463
Balanseras i ny räkning	299 977

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31 2020</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31 2019</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 761 801	4 466 143
S:a Rörelseintäkter		5 761 801	4 466 143
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	2	-4 788 930	-3 100 524
Övriga externa kostnader	3	-110 915	-48 964
Personalkostnader	4	-214 872	-188 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-910 368	-825 368
Summa rörelsekostnader		-6 025 085	-4 163 595
Rörelseresultat		-263 284	302 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	57 156	24 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-537 860	-340 627
Summa finansiella poster		-480 704	-315 642
Årets resultat		-743 989	-13 094

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	93 911 101	93 121 470
Summa materiella anläggningstillgångar		93 911 101	93 121 470
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 911 601	93 121 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 838	-
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 597 774	2 646 970
Kassa och bank		2 456 922	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 011	287 649
Summa kortfristiga fordringar		4 258 545	2 934 619
Kortfristiga placeringar	11	-	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 258 545	6 934 619
SUMMA TILLGÅNGAR		98 170 146	100 056 589



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 532 000	50 532 000
Fond för yttre underhåll		2 224 629	2 224 629
Summa bundet eget kapital		52 756 629	52 756 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 043 966	1 057 061
Årets resultat		-743 989	-13 094
Summa fritt eget kapital		299 977	1 043 967
Summa eget kapital		53 056 606	53 800 596
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	43 765 750	44 265 750
Summa långfristiga skulder		43 765 750	44 265 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		58 975	266 932
Skatteskulder		13 172	134 050
Övriga skulder	14	14	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	775 629	1 089 258
Summa kortfristiga skulder		1 347 790	1 990 243
Summa skulder		45 113 540	46 255 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 170 146	100 056 589

**Kassaflödesanalys**

	2023-01-01- 2023-12-31 2020	2022-01-01- 2022-12-31 2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-743 989	-13 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	910 368	825 368
	<u>166 379</u>	<u>812 274</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 379	812 274
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	112 339	34 615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-642 453	458 585
	<u>-363 735</u>	<u>1 305 474</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-363 735	1 305 474
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 700 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 700 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-2 563 735	805 474
Likvida medel vid årets början	6 617 840	5 812 366
Likvida medel vid årets slut	4 054 105	6 617 840

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och NABO och bankkonto hos SBAB in i de likvida medlen.



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning till och ianspråkstagande av 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.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 783 877 kr.

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	5 217 168	4 173 744
Hyror	248 400	248 400
Individuell mätning el	33 155	10 130
Parkeringsavgifter	19 682	
Elstöd	204 118	
Övriga intäkter	57 251	51 704
Bruttoomsättning	5 779 774	4 483 978
Avgifts- och hyresbortfall	-17 973	-17 835
	5 761 801	4 466 143

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	941 616	871 795
Reparationer	303 120	201 944
El	683 084	819 872
Vatten	349 801	333 338
Sophämtning	238 183	141 938
Fastighetsförsäkring	93 590	81 383
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	108 052	103 292
Förvaltningsarvoden	195 022	184 080
Planerat underhåll	1 876 462	362 882
	4 788 930	3 100 524

Not 3 Övriga externa kostnader

Lokalhyra	7 000	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 296	8 580
Administrationskostnader	34 139	11 291
Extern revision	15 000	13 613
Medlemsavgifter	15 480	15 480
	110 915	48 964

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvoden styrelse o valberedning	161 500	148 997
Förtroendevald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	51 372	37 043
Kostnader för konferenser		699
	214 872	188 739

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 162	974
Ränteintäkter SBAB och HSB bunden placering	55 961	23 804
Övriga ränteintäkter	33	207
	57 156	24 985



Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	537 209	340 455
Övriga räntekostnader	651	172
	537 860	340 627

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader och markanläggning	94 157 125	92 457 125
Ingående anskaffningsvärden mark	10 650 000	10 650 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	343 950	343 950

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 151 075	103 451 075
---	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader och markanläggning	-10 329 605	-9 504 237
Årets avskrivningar	-910 369	-825 368

Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 239 974	-10 329 605
--	--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde	93 911 101	93 121 470
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000

Summa taxeringsvärde	74 400 000	74 400 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	590	29 130
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 597 184	2 617 840
	1 597 774	2 646 970

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	112 308	230 782
Upplupna intäkter	89 703	56 867
	202 011	287 649

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		4 000 000
SBAB-konto	2 021 918	
	2 021 918	4 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23245175	0,54%	2024-09-25	17 312 500	500 000
SBAB	24349365	4,23%	2026-09-15	13 953 250	-
SBAB	24349381	4,23%	2026-09-15	13 000 000	-
				44 265 750	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 765 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 765 750

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda till kreditinstitut 52 472 000 52 472 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 14 Övriga skulder

14	3
14	3

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	435 879	463 378
Upplupna kostnader	339 749	625 881
	775 628	1 089 259

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



Verifikat

Titel: Lupinen Årsredovisning 2023

ID: 42271860-d620-11ee-b5af-15ec1f014cbd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-02-28

Underskrifter

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 7696118426
Göran Boström
goranbostrom9@gmail.com
Signerat: 2024-02-28 12:43 BankID Göran Boström

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 7696118426
Laila Viola Carina Stålgärde
vikingen.laila@gmail.com
Signerat: 2024-02-28 14:05 BankID Laila Viola Carina Stålgärde

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 7696118426
Konrad Bankowski
konrad.bankowski@wp.pl
Signerat: 2024-02-28 14:10 BankID KONRAD BANKOWSKI

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 7696118426
Åke Hjalmar Stenlund
ake.stenlund@hotmail.com
Signerat: 2024-02-29 10:00 BankID Åke Hjalmar Stenlund

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Lupinen Årsredovisning 2023_20240228100029.pdf	339.1 kB	16ab 201c 826d 2861 3413 5a23 8bfe 357c 0458 b2d1 dd4d 683b 0deb 3568 3c64 015a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-02-28	11:00	Skapat via API.
2024-02-28	12:43	Signerat Göran Boström, HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge Genomfört med: BankID av Göran Boström. IP: 83.185.46.189
2024-02-28	14:05	Signerat Laila Viola Carina Stålgärde, HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge Genomfört med: BankID av Laila Viola Carina Stålgärde. IP: 83.227.77.13
2024-02-28	14:10	Signerat Konrad Bankowski, HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge Genomfört med: BankID av KONRAD BANKOWSKI. IP: 90.129.204.17
2024-02-29	10:00	Signerat Åke Hjalmar Stenlund, HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge Genomfört med: BankID av Åke Hjalmar Stenlund. IP: 83.250.247.24



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 769611-8426

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2024-02-29

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Verifikat

Titel: Årsredovisning
ID: fde4eda0-d6fe-11ee-aab2-93b7987ef686

Status: Signerat av alla
Skapat: 2024-02-29

Underskrifter

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge 7696118426
David Oskar Petter Walman
info@ravisor.se
Signerat: 2024-02-29 13:36 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
42271860-d620-11ee-b5af-15ec1f014cbd-signerat.pdf	1.4 MB	3cd3 2c4f f0a0 3c4d 8361 8229 1895 9a4b dac9 a509 00cd da1d d18a f0e3 a475 5912
RB_20240229123511.pdf	47.8 kB	14a4 f026 0ce5 1d64 c62d d89a 0ebe 97ab 8311 c165 6b41 3ca1 b8c0 fe43 38cd 2880

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-02-29	13:35	Skapat via API.
2024-02-29	13:36	Signerat David Oskar Petter Walman, HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.18



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning.

Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla

avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättnings-tillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort _____	Datum _____
Namn _____	Underskrift _____

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

