



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vita Husen i Haninge

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vita Husen i Haninge med säte i Haninge org.nr. 769619-2447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 7:68	1966-01-01	1966 och 1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 079
17	lägenheter (hyresrätt)	1 193
19	förråd	90
1	lokaler (hyresrätt)	354
48	garageplatser	288
179	p-platser	0
Totalt 472 objekt		17 004

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 1 rok, 122 st 2 rok, 49 st 3 rok, 29 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderbymalm GA:29	G:A		1 / 3	Uc(undercentral), Duc(dataundercentral), Dhc(datahuvudcentral), Skymningsrellläggivare och klocka för portlås, Portlås, Mångledarnät, Analog övervakning av temperatur för fläktaggregat samt ytterbelysning med tillhörande armatur och ledningar.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Hultberg	Ordförande	2025-05-26	
Jan Hultberg	Ledamot	2015-06-09	
Emelie Ståhl	Ordförande	2021-06-11	2025-05-26
Bengt Ohlsson	Ledamot	2025-05-26	
Åsa Olovsson	Ledamot	2017-07-04	
Leena Friberg	Ledamot	2018-06-12	
Boban Antic	Ledamot	2014-11-24	2025-05-26
Johan Johansson	Ledamot	2023-06-13	
Malena Evhammar	Ledamot	2025-05-26	
Malena Evhammar	Suppleant	2021-06-11	2025-05-26
Malin Pehrson	Ledamot	2025-05-26	
Malin Pehrson	Suppleant	2024-07-16	2025-05-26
André Leckremo	Ledamot	2021-06-11	2025-05-26
Christofer Andersson	Ledamot	2022-06-10	2025-05-26
Julia Sundell	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Hultberg, Åsa Olofsson, Leena Friberg, Malin Pehrsson, Bengt Ohlsson och Julia Sundell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Föreningens stambyte har färdigställts under 2025, projektsumman uppgick till 79 Mkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	3 st träfastigheter 2 vånings byte av träpanel, isolering, diffusionsplast samt målning av panel och träräcken samt övriga trädetaljer.
2012	Nya trappor och trapplan samt räcken till fastigheterna.
2012	PCB sanering
2014	Radonmätning
2014	Byte av radiatorer termostater och termisk balansering i lägenheterna. Montering av rumsgivare.
2013-2014	Ventilation: Rensning av frånluftskanaler, byte av 24 fläktar i fläktsystemet och injustering.
2013-2018	Hissar. Uppgradering och renovering av 8 stycken hissar.
2018	Byte av lampor och armaturer till LED-lampor i trapphus och källargångar.
2018	Energikartläggning, Renovering av bastu, omklädnad och relaxrum inklusive nya möbler samt dusch.
2019	P-plats: Uppmålning av samtliga parkeringsrutor och skapat 4 nya besöksparkeringar.
2019	Energi: Genomfört energikartläggning samt energideklaration.
2019	Ventilation: OVK, obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter.
2019	Tvättstugor: Ny bokningssystem till webbaserat och montering av kodlås som även gäller för bastun.
2019	Pizzeria: Montering av taksäkerhetsanordningar. Byte av läckande takhuvar
2019	Tak: Takbesiktning och underhåll av taktegel sam rensning av hängrännor. Byte av sönderfrusna stuprör.
2019	Tak: Taksäkerhetsanordningar och snörasskydd. Renoverat förrådshus samt satt upp läsbara brevlådor.
2019	Hyseslägenhet: Total renovering av 1 lägenhet och delvis renovering av 1 lägenhet.
2020	Utbyte av anslagstavlor till digitala tavlor i trapphusen.
2020	Besiktning av samtliga hissar.
2020	Besiktning av ledningar i kulverten.
2020	Spolning av avloppsledning och stående stammar samt filmning av 1 stående stam Pr huskropp.
2020	Rengöring och spolning av soprum samt sopkärl 4 ggr enl. avtal.
2020	Inköp av nya möbler till styrelselokalen.
2020	Extra städning och spritavtorkning i tvättstugor samt handtag i allmänna utrymmen 1 ggr/vecka.
2020	Renovering och uppgradering av 4 hissar.
2020	Byte av låssystem till kodlås med tagg och porttelefon.
2020	Rivning av 2 burspråkenréer och byggt om entré lika övriga entréer.
2020	Byte av entré partier till ek partier.
2021	Spackling och målning av vägg efter borttagna anslagstavlor.
2021-2022	Byte av rörstosar på tak ca 80 st.
2022-2023	Komplettering av snörasskydd och taksäkerhetsanordningar.
2021-2023	Planering och reparation av balkongplattor (Betong).
2021-2023	Reparation och renovering av utvändiga putsskador.
2024-2025	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 279 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	110	-14	210	224
Skuldsättning, kr/kvm	10 674	10 190	7 891	6 560	6 632
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 036	11 235	8 878	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	10	10
Energikostnad, kr/kvm	351	347	287	267	272
Årsavgifter, kr/kvm	1 165	1 172	832	758	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 203	1 239	907	864	838
Nettoomsättning, tkr	20 355	20 298	15 338	14 212	14 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 815	-2 073	-3 314	-286	984
Soliditet, %	32	32	40	46	45

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för utrangering samt räntekostnader på föreningens lån.

Styrelsen gjorde en stor avgiftshöjning under 2024 för att ta höjd för bland annat stambytesprojektet, och avvaktar nu effekterna av denna innan beslut om avgiftsjustering.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 631 325	0	0	82 631 325
Upplåtelseavgifter, kr	17 321 624	0	0	17 321 624
Underhållsfond, kr	2 573 917	0	863 544	3 437 461
S:a bundet eget kapital, kr	102 526 866	0	863 544	103 390 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 713 781	-2 073 194	-863 544	-11 650 519
Årets resultat, kr	-2 073 194	2 073 194	-5 815 281	-5 815 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 786 975	0	-6 678 825	-17 465 800
S:a eget kapital, kr	91 739 891	0	-5 815 281	85 924 610

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 621 456 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 786 975
Årets resultat, kr	-5 815 281
Reservation till underhållsfond, kr	-1 485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	621 456
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 465 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 465 800

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 355 182	20 298 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 997	294 728
Summa Rörelseintäkter		20 464 179	20 593 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 196 608	-13 225 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 139	-565 889
Personalkostnader	Not 6	-467 181	-491 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 082 035	-2 393 983
Utrangering	Not 7	-3 822 090	0
Summa Rörelsekostnader		-21 418 052	-16 677 551
Rörelseresultat		-953 873	3 915 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 599	48 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 867 006	-6 037 158
Summa Finansiella poster		-4 861 408	-5 988 662
Resultat efter finansiella poster		-5 815 281	-2 073 194
Resultat före skatt		-5 815 281	-2 073 194
Årets resultat		-5 815 281	-2 073 194

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	264 461 470	192 034 019
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	60 635 829
Summa Materiella anläggningstillgångar		264 461 470	252 669 848

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

264 461 970 252 670 348

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		256 867	304 759
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 404 106	16 813 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	789 178	691 982
Summa Kortfristiga fordringar		7 450 151	17 810 685

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	7 364	7 547
Summa Kassa och bank		7 364	7 547

Summa Omsättningstillgångar

7 457 515 17 818 233

Summa Tillgångar

271 919 485 270 488 581

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	99 952 949	99 952 949
Fond för yttre underhåll	3 437 461	2 573 917
Summa Bundet eget kapital	103 390 410	102 526 866

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 650 519	-8 713 781
Årets resultat	-5 815 281	-2 073 194
Summa Ansamlad förlust	-17 465 799	-10 786 975

Summa Eget kapital

85 924 611 91 739 891

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 250 000	0
Summa Långfristiga skulder		49 250 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	132 244 024	169 416 274
Leverantörsskulder		1 156 253	5 514 531
Skatteskulder		36 081	13 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	137 173	530 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 171 343	3 273 340
Summa Kortfristiga skulder		136 744 874	178 748 690

Summa Skulder

185 994 874 178 748 690

Summa Eget kapital och skulder

271 919 485 270 488 581

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-953 873	3 915 469
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 082 035	2 393 983
Utrangering	3 822 090	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 904 125	2 393 983
Erhållen ränta	5 599	48 496
Erlagd ränta	-4 959 400	-6 205 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 450	152 332
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	236 149	-562 945
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 739 172	1 243 160
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 503 022	680 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 506 572	832 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 695 746	-42 101 653
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 695 746	-42 101 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 075 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	12 077 750	35 950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 077 750	37 025 000
Årets kassaflöde	-10 124 568	-4 244 106
Likvida medel vid årets början	16 489 420	20 733 525
Likvida medel vid årets slut	6 364 851	16 489 420

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 569 680	17 544 145
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 010	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	162 576	162 314
	Hyror bostäder	1 466 532	1 415 110
	Hyror lokaler	351 312	345 864
	Hyror garage och parkeringsplatser	575 400	576 187
	Hyror förbrukningsbaserad	63 084	63 084
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	36 108	36 108
	Övriga primära intäkter	195 192	193 865
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 422 894	20 336 677
	Avgiftsbortfall	-34 516	0
	Hysesbortfall	-33 196	-38 385
	<i>Summa</i>	-67 712	-38 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 355 182	20 298 292

Vatten mäts och debiteras individuellt från och med utgången av 2025

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	81 866	244 531
	Övriga sekundära intäkter	27 131	50 197
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	108 997	294 728

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 115 144	-2 163 937
	Snö och halk-bekämpning	-168 773	-339 172
	Reparationer	-1 775 690	-890 792
	Planerat underhåll	-621 456	-755 503
	Försäkringsskador	-356 235	-1 065 547
	El	-1 079 108	-1 078 562
	Uppvärmning	-3 016 661	-2 932 763
	Vatten	-1 880 864	-1 756 863
	Sophämtning	-822 626	-725 906
	Fastighetsförsäkring	-520 294	-490 302
	Kabel-TV och bredband	-252 282	-252 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-443 220	-420 780
	Övriga driftkostnader	-144 254	-353 433
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 196 608	-13 225 947

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 538	-25 432
	Administrationskostnader	-86 191	-141 037
	Extern revision	-36 875	-33 606
	Konsultkostnader	-120 399	0
	Medlemsavgifter	-31 880	-33 750
	Föreningsverksamhet	-18 446	-18 176
	Övriga förvaltningskostnader	-515 810	-313 888
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-850 139	-565 889

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-18 909
	Styrelserarvode	-357 800	-355 260
	Löner och övriga ersättningar	-311	0
	Sociala avgifter	-109 070	-117 564
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-467 181	-491 733

Not 7	Utrangering	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Utrangering</i>		
	Kostnad för uttrangering, se not 10	-3 822 090	0
	<i>Summa Utrangering</i>	-3 822 090	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 208	35 829
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 391	12 667
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 599	48 496
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 862 741	-6 036 378
	Övriga räntekostnader	-4 265	-780
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 867 006	-6 037 158

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 062 431	183 062 431
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	150 100	150 100
	Årets investeringar	79 331 575	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 348 600	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	293 958 389	218 975 414
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 941 395	-24 547 412
	Årets avskrivningar	-3 082 035	-2 393 983
	Återförda avskrivningar vid utrangering	526 510	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 496 920	-26 941 395
	Utgående redovisat värde	264 461 470	192 034 019
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	223 000 000	186 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 635 000	3 506 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 897 000	1 897 000
	Summa	297 532 000	256 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	183 084 000	169 448 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	183 084 000	169 448 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	60 635 829	18 534 176
	Årets investeringar	18 695 746	42 101 653
	Omklassificering till byggnad	-79 331 575	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	60 635 829
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 357 487	16 481 872
	Övriga fordringar	46 619	332 072
	Summa Övriga fordringar	6 404 106	16 813 944

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	789 178	691 982
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	789 178	691 982

Not 14 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	3 187	3 370
SBAB	4 177	4 177
<i>Summa Kassa och bank</i>	7 364	7 547

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,66%	2027-12-15	49 250 000	0
Nordea	2,31%	2026-02-19	23 751 095	240 000
Nordea	2,35%	2026-05-18	26 177 750	137 500
Nordea	2,32%	2026-05-29	34 974 484	480 000
Nordea	2,34%	2026-04-16	47 340 695	480 000
			181 494 024	1 337 500

Långfristig del	49 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	132 244 024
Kortfristig del	132 244 024
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 337 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 350 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,66%	2027-12-15	49 250 000	0
Nordea	2,31%	2026-02-19	23 751 095	240 000
Nordea	2,35%	2026-05-18	26 177 750	137 500
Nordea	2,32%	2026-05-29	34 974 484	480 000
Nordea	2,34%	2026-04-16	47 340 695	480 000
			181 494 024	1 337 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	132 244 024
Kortfristig del	132 244 024

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	82 200	82 200
Momsskuld	5 660	24 923
Källskatt	0	112 249
Övriga kortfristiga skulder	49 313	311 531
<i>Summa Övriga skulder</i>	137 173	530 903

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 659 183	1 521 446
Upplupna räntekostnader	609 365	701 759
Övriga upplupna kostnader	902 795	1 050 135
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 171 343	3 273 340

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-06

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vita Husen i Haninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor under året.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Hultberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:06:52



Heidi Elisabeth Cannerfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:07:05



Malin Pehrson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:56:22



Åsa Olovsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:50:26



Malena Evhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:56:45



Johan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:30:53



Leena Friberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:27:13



Bengt Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:21:58



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:19:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:18:14



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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