

Årsredovisning för

# HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

769611-8426



Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

tom sida

## 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:

| <i>Antal</i> | <i>Storlek</i> | <i>Yta kvm</i> |
|--------------|----------------|----------------|
| 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 rädde 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 borrhningen, som var en bokstavligt 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.

### **Stämman**

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 Mirković           | 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.

Underhållsåtgärderna 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 utökad 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.

| <b>Nyckeltal</b>                                 | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 kvadratmetytan 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   |
|                    | <hr/>      |
|                    | -948 106   |
| Planerat underhåll | 1 876 464  |
| Avskrivningar      | 910 368    |
|                    | <hr/>      |
| Årest sparande     | 1 838 726  |

Årets sparande per kvm total yta **441**

**Förändring av eget kapital**

|                                   | Insatser   | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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          |
|                                   | <hr/>      | <hr/>            | <hr/>                  | <hr/>             |
| 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      |
|                                   | <hr/>          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>    | <b>299 977</b> |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>2020 | 2022-01-01-<br>2022-12-31<br>2019 |
|---------------------------------------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 5 761 801                         | 4 466 143                         |
| S:a Rörelseintäkter                               |     | <b>5 761 801</b>                  | <b>4 466 143</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                                   |                                   |
| 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                            |     | <b>-6 025 085</b>                 | <b>-4 163 595</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-263 284</b>                   | <b>302 548</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 5   | 57 156                            | 24 985                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 6   | -537 860                          | -340 627                          |
| Summa finansiella poster                          |     | <b>-480 704</b>                   | <b>-315 642</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-743 989</b>                   | <b>-13 094</b>                    |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                    |
| <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                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>93 911 601</b> | <b>93 121 970</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                    |
| <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          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>4 258 545</b>  | <b>6 934 619</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>98 170 146</b> | <b>100 056 589</b> |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2023-12-31                  | 2022-12-31                   |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |     |                             |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |     |                             |                              |
| <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                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>299 977</strong>    | <strong>1 043 967</strong>   |
| Summa eget kapital                              |     | 53 056 606                  | 53 800 596                   |
| <strong>Skulder</strong>                        |     |                             |                              |
| <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                    |
| <strong>Summa skulder</strong>                  |     | <strong>45 113 540</strong> | <strong>46 255 993</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>98 170 146</strong> | <strong>100 056 589</strong> |

## Kassaflödesanalys

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

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        |
| Hyrer                      | 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        |
| <br>                       |                  |                  |
| Avgifts- och hyresbortfall | -17 973          | -17 835          |
|                            | <b>5 761 801</b> | <b>4 466 143</b> |

## 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          |
|                                      | <b>4 788 930</b> | <b>3 100 524</b> |

## 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        |
|                                       | <b>110 915</b> | <b>48 964</b> |

## 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            |
|                                 | <b>214 872</b> | <b>188 739</b> |

## 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           |
|                                             | <b>57 156</b> | <b>24 985</b> |

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 537 209        | 340 455        |
| Övriga räntekostnader               | 651            | 172            |
|                                     | <u>537 860</u> | <u>340 627</u> |

## 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    |

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 151 075</b> | <b>103 451 075</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

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

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-11 239 974</b> | <b>-10 329 605</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>93 911 101</b> | <b>93 121 470</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

### Taxeringsvärde

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

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa taxeringsvärde</b> | <b>74 400 000</b> | <b>74 400 000</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Stockholm                 | 500        | 500        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 590              | 29 130           |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 597 184        | 2 617 840        |
|                               | <u>1 597 774</u> | <u>2 646 970</u> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 112 308        | 230 782        |
| Upplupna intäkter      | 89 703         | 56 867         |
|                        | <u>202 011</u> | <u>287 649</u> |

Not 11 Kortfristiga placeringar

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm |                  | 4 000 000        |
| SBAB-konto                               | 2 021 918        |                  |
|                                          | <b>2 021 918</b> | <b>4 000 000</b> |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>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        | -                       |
|              |            |       |                  | <b>44 265 750</b> | <b>500 000</b>          |

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        |
|                                      | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

Not 14 Övriga skulder

|           |          |
|-----------|----------|
| 14        | 3        |
| <b>14</b> | <b>3</b> |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                  |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 435 879        | 463 378          |
| Upplupna kostnader              | 339 749        | 625 881          |
|                                 | <b>775 628</b> | <b>1 089 259</b> |

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

Underskrifter

Västerhaninge 2023-xx-xx

Göran Boström  
 Styrelseordförande

Laila Stålgärde  
 Styrelseledamot

Åke Stenlund  
 Styrelseledamot

Konrad Bankowski  
 HSB Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 feb 2024

Rävisor AB David Walman  
 Revisor

Kommentar:  
 Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

ID:42271860-d620-11ee-b5af-15ec1f014cbd    Status: Signerat av alla  
 ID:fde4eda0-d6fe-11ee-aab2-93b7987ef686    Status: Signerat av alla

# 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

339.1 kB

16ab 201c 826d 2861 3413 5a23 8bfe 357c

2023\_20240228100029.pdf

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<br>dac9 a509 00cd da1d d18a f0e3 a475 5912 |
| RB_20240229123511.pdf                             | 47.8 kB | 14a4 f026 0ce5 1d64 c62d d89a 0ebe 97ab<br>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<br>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