



**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LUPINEN
769611-8426
ÅRSREDOVISNING 2024**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge, 769611-8426, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ribby 1:477	2005	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB inklusive skadedjursförsäkring i Anticimex..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alma Mirkovic	Ordförande
Göran Boström	Styrelseledamot
Konrad Bankowski	Styrelseledamot
Fredrik Carsting	Styrelseledamot
Åke Stenlund	Styrelseledamot
Laila Stålgärde	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Louise Boström
Kjell Wiger

Firmateckning

Firman tecknas av Alma Mirkovic, Göran Boström, Konrad Bankowski och Åke Stenlund, två i förening.

Revisorer

Ann-Charlotte Östensson Internrevisor
David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ribby Ängars Samfällighetsförening, med en andel på 81%.

Samfälligheten förvaltar Ribby Ängars Samfällighetsförening, som består 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.

Övrig verksamhetsinformation

Medlemskap i HSB

HSB brf Lupinen i Haninge är en HSB förening, vilket innebär att samtliga medlemmar i är och ska vara medlemmar i HSB Stockholm.

Lägenheter

Föreningens 68 lägenheter är fördelade i 14 bostadshus om 4 lägenheter vardera och två bostadshus om 6 lägenheter vardera och har en total bostadsyta om 4170 kvm och består av:

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

Föreningen har 68 parkeringsplatser varav 24 är försedda med kombiboxar för motorvärmare/billaddning. 61 platser hyrs ut till medlemmar. Resterande 7 används som gästplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifter Inför 2023 höjdes avgifterna med 25 % på grund av inflation, höjda räntor och förväntade höga priser. Avsikten var att den höjningen skulle täcka även för 2024 års räntekostnader men i oktober 2023 höjde Riksbanken styrräntan sex gånger till vilket resulterade i en ytterligare höjning av avgifterna med 8 % för 2024. Budgetmöte för 2025 hölls i oktober och då kunde vi skönja ljuset i tunneln eftersom ekonomin i Sverige blev mer stabil, inflationen och styrräntor är som lägst sedan början av 2024. Dock kvarstår vissa faktorer som höga kostnader för el, vatten och avlopp samt sophantering. Med hänsyn till vår underhållsplan beslutade styrelsen att följa en rekommenderad indexhöjning på 2 % från och med 1 januari 2025. Detta kom att synas på december-avierna som skickades av NABO.

En rättvis avgift är kritisk för att upprätthålla en balanserad ekonomi, och detta är något styrelsen prioriterar. En sund och välmående ekonomi är avgörande för medlemmarna i en BRF då den ger stabilitet, ökat fastighetsvärde och en känsla av trygghet och gemenskap.

Nya lånevillkor

Under september förhandlades om nya villkor för ett av föreningens tre lån hos SBAB. Styrelsen har förhandlat fram nya villkor med en bindningstid på 3 år och räntan 2,67 %, vilket ansågs vara det mest fördelaktiga alternativet utifrån de räntesatser som fanns tillgängliga. Med tanke på Sveriges nuvarande ekonomiska situation, med en svag BNP-utveckling, hög men stabiliserad inflation och förväntningar om att Riksbanken kommer att sänka styrräntan ytterligare, bedömdes en 3-årig bindningstid som mest gynnsam. Detta ger en stabil och förutsägbar kostnad under en osäker ekonomisk period, samtidigt som det skyddar föreningen mot kortsiktiga räntefluktuationer.

Finansiering

Alla våra projekt under 2024 kunde finansieras med egna medel tack vare ett årligt sparande enligt underhållsplanen, som spänner över 50 år. Alla som bott i Lupinen hela eller delar av tiden fram till 2024, har bidragit till underhållsfonden. Detta sparande har fortsatt stor betydelse för föreningens nuvarande och framtida medlemmar.

Elsystem och nya elspotpriser

Tack vare styrelsens hårda arbete med under 2023 kunde värmepumparna bytas mot modeller med 25 % högre effekt. Därmed åtgärdades den underdimensionerade anläggningen, vilket resulterade i en avsevärt mycket lägre elförbrukning jämfört med 2022. Det är vi tacksamma för idag när vi påverkas av tidvis skenande elspotpriser i zon 3, där vi haft några av de högsta priserna någonsin.

Underhåll

Aktuell underhållsplan - Planima

Brf Lupinen har en aktuell underhållsplan, som spänner över 50 år. Vid övergången från HSB till Nabo överförde vi underhållsplanen till ett nytt internetbaserat verktyg, Planima. Det nya verktyget är avsevärt mycket lättare att arbeta med än det tidigare och det hjälper oss att planera fastighetens underhåll på såväl kort som lång sikt. Det gäller både praktiskt genomförande och finansiering.

Fasadrenoveringar

Under 2024 påbörjade styrelsen en omfattande fasadrenovering i enlighet med vår aktiva underhållsplan. Projektet, som beräknas kosta ca 5 miljoner kr har delats upp i tre till fyra etapper för att säkerställa att finansieringen kan ske med hjälp av våra sparade medel utan att behöva ta upp externa lån. Efter noggrant arbete med att ta in och utvärdera offerter tecknade vi avtal med KR Måleri AB för genomförandet av renoveringen.

Arbetet påbörjades våren 2024 och avslutades under hösten samma år, med ett kort uppehåll under juli månad efter midsommar. Renoveringen inleddes på Norra gården med bostadshusen Ribby Allé 50, 52, 54 och 56. Därefter fortsatte arbetet med Ribby Allé 6 och 4, för att slutligen avslutas med Ribby Allé 64.

Under renoveringen byttes trasiga träpaneler ut, och samtliga fasader målades om, vilket gav byggnaderna ett helt nytt och uppfräschat utseende. Utöver fasaderna har även förrådshuset fått ny färg och uppfräschade eller nya dörrar.

Enligt våra stadgar ansvarar medlemmarna själva för förrådsdörrarna och föreningen för målning av utsidan. Dock beslutade styrelsen, efter en besiktning och flera konstruktiva samtal, att göra ett undantag och byta ut dörrar som var i så dåligt skick att de inte kunde räddas inför vintern. Dörrar som fortfarande var funktionella och i gott skick fick istället en förstärkning i form av plåt, vilket installerades som sista insats för året.

Renoveringsprojektet har varit ett stort steg framåt i att förbättra våra byggnaders estetiska och funktionella värde och vi är stolta över resultatet, som både förlänger livslängden på byggnaderna och höjer trivselen för våra boende.

OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll

OVK-besiktning utfördes i januari av Hemkomfort. Totalt åtta anmärkningar noterades, varav fyra gällde felmonterade köksfläktar som inte är godkända enligt våra stadgar. Dessa påverkar ventilationsbalansen och riskerar att orsaka lukt och uftflödesproblem för andra lägenheter. Medlemmarna informerades och åtgärdade problemen omgående.

Utfall och förväntad utveckling

Efter att Svenska Kraftnät infört så kallat flödesbaserad kapacitetsberäkning har spotpriserna i elområde 3 blivit markant högre. Vid årsskiftet 2025 höjs energiskatten och vissa elnätsavgifter. Sammantaget finns risk för oförutsett höga elkostnader.

Utöver renoveringen av fasaderna har föreningen under 2023 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.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förvaltning - Övergång till NABO Group AB

I syfte att minska kostnader samt effektivisera fastighetsskötseln, felanmälan och felavhjälpande underhåll för våra medlemmar tecknade vi avtal med NABO AB. Avtalet omfattar ekonomisk förvaltning, lägenhetshantering och fastighets-skötsel med början den 1:a januari 2024.

Nabo har från 1:a januari 2025 ansvar för såväl tillsyn av våra byggnader som felanmälan och löpande underhåll.

Då vårt avtal med HSB Fastighetsskötsel löpte ut i december 2024, kommer NABOs tekniker att ta över hela ansvaret från januari 2025 med regelbundna ronderingar som styrelsen följer upp via deras portal.

HSB brf Lupinen är fortsatt en HSB-förening, vilket innebär att medlemmarna fortfarande kan ta del av HSBs förmåner.

Trädgårdsskötsel och snöröjning

Vår vinterväghållning sköts av RA Trädgård & Markservice AB. Under vintern 2023/2024, som hade rikligt med snöfall, visade sig deras insatser vara professionella och effektiva. När det gäller trädgårdsskötseln fick vi hjälp med att avlägsna gamla, ärvda buskar som inte tillhör föreningens planerade landskapsarkitektur samt att ta bort sandlådan på Norra gården på grund av sanitär risk, begränsad användning och höga underhållskostnader. Sandlådan ersattes med en stenlagd yta. Dessutom fick vi hjälp med förberedande arbete inför målning av fasaderna RA6 och RA4.

Regelbundna insatser av RA bidrar till en mer trivsam förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 942 500	5 761 801	4 466 143
Resultat efter fin. poster	-1 962 458	-743 989	-13 094
Soliditet (%)	53	54	54
Yttre fond	2 224 629	2 224 629	2 224 629
Taxeringsvärde	74 400 000	74 400 000	74 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 358	1 251	1 001
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,7	93,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 495	10 615	10 615
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 495	10 615	10 615
Sparande per kvm totalyta, kr	440	441	282
Elkostnad per kvm totalyta, kr	111	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	1,21	-
Räntekänslighet (%)	7,82	8,60	11,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 27 269 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kommentar till resultatet

Föreningen utför för närvarande ett omfattande underhåll. Hela underhållsprojektet, som enligt underhållsplanen löper över åren 2023 till och med 2026, omfattar renovering av såväl värmecentraler som reparation och målning av fasader. Hittills har vi färdigställt värmecentralerna, 7 bostadshus och samtliga förråds- och teknikhus.

Kostnaden för renoveringarna medför ett negativt resultat. Det är dock en planerad förlust och styrelsen räknar med att vi kommer att ha ett minusresultat ett par år till. Den löpande driften går med överskott enligt budgeterad plan och underskottet är planerat och kommer uteslutande från de planerade renoveringarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	50 532 000	-	-	50 532 000
Fond, yttre underhåll	2 224 629	-	-	2 224 629
Balanserat resultat	1 043 966	-743 988	-	299 978
Årets resultat	-743 988	743 988	-1 962 458	-1 962 458
Eget kapital	53 056 607	0	-1 962 458	51 094 149

Resultatdisposition

Styrelsens disposition av resultatet:	
Balanserat resultat	299 978
Årets resultat	-1 962 458
Totalt	-1 662 480
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	775 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 450 000
Balanseras i ny räkning	-987 480
	-1 662 480

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 942 500	5 508 710
Övriga rörelseintäkter	3	16 011	253 090
Summa rörelseintäkter		5 958 511	5 761 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 308 484	-4 680 821
Övriga externa kostnader	9	-227 563	-221 024
Personalkostnader	10	-241 680	-212 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 573	-910 368
Summa rörelsekostnader		-6 663 299	-6 025 085
RÖRELSERESULTAT		-704 789	-263 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 185	57 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 328 854	-537 860
Summa finansiella poster		-1 257 669	-480 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 962 458	-743 989
ÅRETS RESULTAT		-1 962 458	-743 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	93 111 813	93 767 280
Markanläggningar	13	229 285	143 821
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 341 098	93 911 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 341 598	93 911 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 445	1 838
Övriga fordringar	16	143 967	590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	103 411	202 011
Summa kortfristiga fordringar		267 823	204 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 682 847	4 054 106
Summa kassa och bank		2 682 847	4 054 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 950 670	4 258 544
SUMMA TILLGÅNGAR		96 292 268	98 170 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		299 978	1 043 966
Årets resultat		-1 962 458	-743 988
Summa fritt eget kapital		-1 662 480	299 978
SUMMA EGET KAPITAL		51 094 149	53 056 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	43 265 750	43 765 750
Summa långfristiga skulder		43 265 750	43 765 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		707 426	58 975
Skatteskulder		15 302	13 172
Övriga kortfristiga skulder		-115 443	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	825 084	775 628
Summa kortfristiga skulder		1 932 369	1 347 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 292 268	98 170 146

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-704 789	-263 285
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	821	0
Årets avskrivningar	884 752	910 368
	180 784	647 083
Erhållen ränta	71 185	57 156
Erlagd ränta	-1 328 854	-537 860
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 076 885	166 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 616	112 340
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	584 580	-642 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412 689	-363 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-458 570	-1 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-458 570	-1 700 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 371 259	-2 563 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 054 106	6 617 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 682 847	4 054 106

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme. El ingår inte i årsavgiften.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 634 528	5 217 168
Hysesintäkter, p-platser	217 904	248 400
Övriga intäkter	32 595	27 960
Intäktssreduktion	0	-17 973
El	57 473	33 155
Summa	5 942 500	5 508 710

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Elprisstöd	0	204 118
Övriga intäkter	16 011	27 712
Försäkringsersättning	0	21 264
Summa	16 011	253 090

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	121 220	175 233
Städning	28 057	56 223
Besiktning och service	47 942	0
Trädgårdsarbete	0	282 000
Övrigt	279 768	0
Snöskottning	15 683	15 229
Summa	492 670	528 685

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	17 099	12 779
Bostäder	36 232	0
Bostäder VVS	3 320	0
Trapphus/port/entr	0	1 800
Soprum/miljöanläggning	0	40 251
Dörrar och lås/porttele	16 951	0
Övriga gemensamma utrymmen	49 037	6 213
VA	5 125	120 400
Värme	2 150	1 193
Ventilation	3 300	61 877
El	13 658	43 747
Tak	3 048	0
Fasader	0	656
Fönster	1 131	0
Gård/markytor	0	6 704
Summa	151 051	295 620

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Övrigt plan. UH	2 043 724	0
Dörrar och lås/porttele	87 500	0
Värme	0	1 809 191
Ventilation	157 965	57 847
El	0	9 426
Fasader	620 648	0
Summa	2 909 837	1 876 464

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	461 755	683 084
Vatten	315 437	349 801
Sophämtning	135 718	238 183
Summa	912 910	1 271 067

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 308	93 590
Bredband	1 428	0
Samfällighet	617 440	507 344
Fastighetsskatt	110 840	108 052
Summa	842 016	708 986

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	102 646	77 613
Förbrukningsmaterial	8 141	18 950
Programvaror	10 425	15 177
Juridiska kostnader	3 625	0
Revisionsarvoden	10 226	17 000
Ekonomisk förvaltning	92 500	92 284
Summa	227 563	221 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	183 900	161 500
Sociala avgifter	57 780	51 372
Summa	241 680	212 872

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 328 848	537 209
Övriga räntekostnader	6	301
Övriga finansiella kostn	0	350
Summa	1 328 854	537 860

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 722 125	103 107 125
Årets inköp	314 285	1 615 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 036 410	104 722 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 954 845	-10 155 059
Årets avskrivning	-969 752	-799 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 924 597	-10 954 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 111 813	93 767 280
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 650 000</i>	<i>10 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
Summa	74 400 000	74 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	343 950	343 950
Årets inköp	-114 665	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 285	343 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-200 129	-174 547
Årets avskrivning	200 129	-25 583
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-200 129
Utgående restvärde enligt plan	229 285	143 821

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 990	26 990
Utgående anskaffningsvärde	26 990	26 990
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 990	-26 990
Utgående avskrivning	-26 990	-26 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	967	590
Fordringar hos leverantör	143 000	0
Summa	143 967	590

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 538	112 308
Fastighetsskötsel	5 241	0
Försäkringspremier	47 425	0
Bredband	238	0
Förvaltning	21 969	0
Övr förutb kostn uppl int	0	89 703
Summa	103 411	202 011

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2027-09-14	2,67 %	16 812 500	17 312 500
SBAB	2026-09-15	4,23 %	13 000 000	13 000 000
SBAB	2026-09-15	4,23 %	13 953 250	13 956 250
Summa			43 765 750	44 268 750
Varav kortfristig del			500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 265 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn och förutb int	12 529	0
El	57 243	0
Löner	183 900	0
Sociala avgifter	57 780	0
Förutbetalda avgifter/hyror	498 632	435 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	340 624
Beräknat revisionsarvode	15 000	0
Summa	825 084	775 628

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 472 000	52 472 000

Underskrifter

Västerhaninge 2025 – 04 – 09

Ort och datum



[Alma Mirkovic \(Apr 9, 2025 15:54 GMT+2\)](#)

Alma Mirkovic
Ordförande



Göran Boström
Styrelseledamot



[Laila Stålgärde \(Apr 9, 2025 13:13 GMT+2\)](#)

Laila Stålgärde
Styrelseledamot



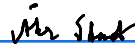
[Fredrik Carsting \(Apr 9, 2025 13:45 GMT+2\)](#)

Fredrik Carsting
Styrelseledamot



[Konrad Bankowski \(Apr 9, 2025 15:59 GMT+2\)](#)

Konrad Bankowski
Styrelseledamot



[Åke Stenlund \(Apr 9, 2025 13:04 GMT+2\)](#)

Åke Stenlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 – 04 – 09



[Ann-Charlotte Östensson \(Apr 9, 2025 20:01 GMT+2\)](#)

Ann-Charlotte Östensson
Internrevisor



[David Walman \(Apr 9, 2025 13:47 GMT+2\)](#)

David Walman
Revisor

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.



David Walman (Apr 9, 2025 13:47 GMT+2)

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Ann-Charlotte Östensson (Apr 9, 2025 20:01 GMT+2)

Ann-Charlotte Östensson
Internrevisor



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LUPINEN
NABO 9302, Fe 617, 10776 STOCKHOLM
BRF.LUPINEN@GMAIL.COM