allabrf.se

# Årsredovisning
# 2016

## BRF HANINGE PARK 7
**769623-8034**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:


| | Sida |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |


Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningeningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2011-10-18.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Haninge Park 7 på adressen Getporsvägen 25, C/o Monica Geiler i Handen. Föreningen har 15 lägenheter om totalt 2 310 kvm. Fastighetsbeteckning för radhuslängorna är Söderbymalm 3:521 resp. 3:522.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Monica Geiler | Ordförande |
| Arman Poya | Kassör |
| Carina Svensk | Sekreterare |
| Madeleine Viklund | Suppleant |
| Peter Lindell | Suppleant |

Valberedning
David Hedborg och Peter Guné

Revisorer

| | |
|---|---|
| David Walman | Rävisor AB |

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Avgående medlemmar under året var 6 och nya medlemmar 6. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 30 medlemmar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltningConzignus Hem & Fastighet AB

FastighetsförsäkringModerna Försäkringar

JourförsäkringDygnet Runt Service Fastighetsjour AB

RevisorSvensk Fastighetsrevision AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Tack vare sänkta räntekostnader i samband med omläggning av lån har under året månadsavgiften reducerats med 300 kronor.

Samtliga brister enligt protokoll vid 2-årsbesiktningen har åtgärdats under året.

Föreningens tomtyta mot allmänning visade sig enligt Lantmäteriets mätningar vara större än vad PEAB angivit. Detta har utan kostnad för föreningen tillrättalagts.

Under året har 3 bostadsrätter bytt ägare:
Getporsvägen 13, Getporsvägen 17, Getporsvägen 33

Då föreningens brevlådor var av undermålig kvalitet har PEAB ersatt och monterat nya brevlådor. Styrelsen valde en större brevlåda och föreningen stod för mellanskillnaden.

Under året har styrelsen gått igenom föreningens avtal . Vissa avtal mellan PEAB och leverantör har omförhandlats och är nu tecknade mellan leverantör och Haninge Park 7.

Styrelsen har beslutat att under 2017 göra en extra amortering av föreningens lån med 200 000 kronor, fördelat på 50 000 kronor per kvartal.

I syfte att sänka föreningens kostnader för sophantering ändrades i november hämtning till var 14e dag.

Styrelsen har efter samtliga möten distribuerat information till medlemmarna.

Under hösten har ett flertal möten med övriga föreningar i Haninge Park ägt rum gällande PEAB's överlämnande av gemensamhetsanläggningen, vilket med största sannolikhet kommer att ske i början av 2017. Två representanter för Haninge Park 7 har utsetts att ingå i samfällighetsstyrelsen.

## Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 821 | 868 | 860 | 359 |
| Resultat efter fin. poster | -43 | -198 | -127 | 96 |
| Soliditet, % | 76 | 75 | 75 | |
| Yttre fond | 139 | 69 | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde | 83 040 | 35 430 | 35 430 | 16 055 |
| Bostadsyta, kvm | 2 310 | 2 310 | 2 310 | 2 310 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 350 | 370 | 370 | 370 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 824 | 5 944 | 5 974 | 6 003 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,01 | 2,54 | 2,80 | |
| Belåningsgrad, % | 24,13 | 24,47 | 24,31 | 24,4 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

| | 2015-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 40 656 | - | - | 40 656 |
| Upplåtelseavgifter | 2 284 | - | - | 2 284 |
| Fond, yttre underhåll | 69 | - | 69 | 139 |
| Balanserat resultat | -100 | -198 | -69 | -367 |
| Årets resultat | -198 | 198 | -43 | -43 |
| ***Eget kapital*** | ***42 711*** | ***0*** | ***-43*** | ***42 668*** |

## Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -367 |
| Årets resultat | -43 |
| Totalt | **-411** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 69 |
| Balanseras i ny räkning | -480 |
| | **-411** |

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

# Resultaträkning

| | Not | 2016-01-01 - 2016-12-31 | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 821 | 862 |
| Rörelseintäkter | | 5 | 6 |
| ***Summa rörelseintäkter*** | | ***825*** | ***868*** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 2-5 | -149 | -234 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -50 | -68 |
| Personalkostnader | 7 | -40 | -55 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -357 | -357 |
| ***Summa rörelsekostnader*** | | ***-596*** | ***-715*** |
| **Rörelseresultat** | | **229** | **153** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -273 | -351 |
| ***Summa finansiella poster*** | | ***-273*** | ***-351*** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-43** | **-198** |
| **Årets resultat** | | **-43** | **-198** |

# Balansräkning

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 55 755 | 56 111 |
| ***Summa materiella anläggningstillgångar*** | | ***55 755*** | ***56 111*** |
| ***Summa anläggningstillgångar*** | | ***55 755*** | ***56 111*** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | -5 |
| Övriga fordringar | 10 | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 14 | 20 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | ***14*** | ***15*** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 498 | 473 |
| ***Summa kassa och bank*** | | ***498*** | ***473*** |
| ***Summa omsättningstillgångar*** | | ***512*** | ***488*** |
| **Summa tillgångar** | | **56 267** | **56 600** |

# Balansräkning

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 940 | 42 940 |
| Fond för yttre underhåll | | 139 | 69 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | ***43 079*** | ***43 009*** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -367 | -100 |
| Årets resultat | | -43 | -198 |
| ***Summa fritt eget kapital*** | | ***-411*** | ***-298*** |
| ***Summa eget kapital*** | | ***42 668*** | ***42 711*** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 13 178 | 13 661 |
| ***Summa långfristiga skulder*** | | ***13 178*** | ***13 661*** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 276 | 69 |
| Leverantörsskulder | | 15 | 38 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 | -3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 127 | 125 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | ***421*** | ***228*** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **56 267** | **56 600** |

# Tilläggsupplysningar

**Redovisnings- och värderingsprinciper**
Årsredovisningen för Brf Haninge Park 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

**Redovisning av intäkter**
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

**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 | 0,833 % |

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.

| **Not 1, Rörelseintäkter** | **2016** | **2015** |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, p-platser | 11 | 8 |
| Årsavgifter, bostäder | 810 | 855 |
| Övriga intäkter | 5 | 6 |
| ***Summa*** | ***825*** | ***868*** |

| **Not 2, Fastighetsskötsel** | **2016** | **2015** |
|---|---|---|
| Besiktning och service | 0 | 12 |
| Snöskottning | 0 | 25 |
| Städning och fastighetsskötsel | 9 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 50 | 34 |
| Övrigt | 0 | 5 |
| ***Summa*** | ***59*** | ***77*** |

| Not 3, Reparationer | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Reparationer | 3 | 8 |
| ***Summa*** | ***3*** | ***8*** |

| Not 4, Taxebundna kostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Sophämtning | 37 | 28 |
| Vatten | -5 | 68 |
| ***Summa*** | ***32*** | ***95*** |

| Not 5, Övriga driftskostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Bredband | 40 | 38 |
| Fastighetsförsäkringar | 15 | 15 |
| ***Summa*** | ***56*** | ***53*** |

| Not 6, Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 9 | 0 |
| Kameral förvaltning | 22 | 7 |
| Revisionsarvoden | 6 | 18 |
| Övriga förvaltningskostnader | 13 | 43 |
| ***Summa*** | ***50*** | ***68*** |

| Not 7, Personalkostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Sociala avgifter | 8 | 13 |
| Styrelsearvoden | 32 | 43 |
| ***Summa*** | ***40*** | ***55*** |

| Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 273 | 348 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 3 |
| ***Summa*** | ***273*** | ***351*** |

## Not 9, Byggnad och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående ackumulerat anskaffningsvärde** | 56 825 | 56 825 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | 56 825 | 56 825 |
| | | |
| **Ingående ackumulerad avskrivning** | -714 | -357 |
| Årets avskrivning | -357 | -357 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | -1 070 | -714 |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **55 755** | **56 111** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *14 010* | *14 010* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 110 | 24 120 |
| Taxeringsvärde mark | 13 410 | 11 310 |
| ***Summa*** | ***41 520*** | ***35 430*** |

## Not 10, Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 0 | 0 |
| ***Summa*** | ***0*** | ***0*** |

## Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Bredband | 7 | 7 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 5 |
| Försäkringspremier | 3 | 0 |
| Förvaltning | 6 | 5 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | -1 | 2 |
| ***Summa*** | ***14*** | ***20*** |

## Not 12, Skulder till kreditinstitut

| | Ränteändringsdag | Räntesats 2016-12-31 | Skuld 2016-12-31 | Skuld 2015-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 2018-11-28 | 1,2 % | 4 576 | 4 576 |
| SEB | 2018-11-28 | 1,2 % | 4 576 | 4 576 |
| SEB | 2018-11-28 | 3,63 % | 4 301 | 4 577 |
| ***Summa*** | | | ***13 454*** | ***13 730*** |
| *Varav amorteras inom 12 månader* | | | *276* | |

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 63 | 67 |
| Löner | 32 | 27 |
| Sociala avgifter | 10 | 8 |
| Utgiftsräntor | 4 | 4 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 18 |
| ***Summa*** | ***127*** | ***125*** |

**Not 14, Ställda säkerheter**

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Totalt uttagna pantbrev | 13 885 | 13 885 |
| ***Summa*** | ***13 885*** | ***13 885*** |

# Underskrifter

Haninge 2017-03-30
Ort och datum

Monica Geiler
Monica Geiler

Arman Poya

Carina Svensk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05

Rävisor AB
David Walman
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haninge Park 7**
**Organisationsnummer 769623-8034**

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 7 för år 2016.

*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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag 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.

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

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 7 för år 2016.

*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*

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

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

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

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

*Uttalanden*

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

Stockholm 2017-04-05

David Walman
Rävisor AB