

# Årsredovisning

för



**Brf HANINGE PARK 2**

769606-2616

Räkenskapsåret  
2018

# Egna anteckningar

A series of 18 horizontal dotted lines for writing notes.

# Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Haninge Park 2 till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Tisdag den 21 maj 2019 kl 1830.**

**Plats: Gamla Folkets Hus, Folkparken 19-21 RoJ teatern.**

**Dagordning:** I enlighet med föreningens stadgar.

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5 Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning kallad
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse
- 9 Föredragning av revisionsberättelse
- 10 Fastställande av resultat och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmar
- 13 Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleant ( Ny revisor Rävissor AB )
- 16 Val av valberedning
- 17 Motioner (fråga om solpaneler på taket)
- 18 Stämman avslutas.

Styrelsen förväntar sig att respektive bostadsrättshavare

- deltar i stämman
- känner sitt ansvar för att föreningen skall kunna upprätthålla en god boendemiljö och bra boendekonomi.

I år har styrelsen bestämt att istället för kaffe o kaka bjuda på liten buffé med snittar och bubbel samt ramlösa för de som inte önskar bubbel.

Vi hoppas på en trevlig kväll så Välkomna.

***Styrelsen för Brf Haninge Park 2***

# Årsredovisning 2018

## BRF HANINGE PARK 2 769606-2616

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	5-8
Resultaräkning	9
Balansräkning	10-11
Noter 9	12-16
Revisionsberättelse	17-20

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

## Förvaltningsberättelse

### 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge kommun

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Söderbymalm 3:506 på adressen Folkparken 6 i Handen. Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 335 kvm och 3 lokaler om 95 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa Norge. Bostadsrättstillägget ingår i premien, likaså styrelseansvarsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Conny Molinder	Ordförande
Lars Svensson	Suppleant
Lisbeth Svensson	Suppleant
Bengt Lundberg	Ledamot
Johan Fahlén	Ledamot
Roos-Marie Mansnerus	Ledamot

#### Valberedning

Bo Nyström och Gunvor Lundberg.

#### Revisorer

Peter Neveling Peter Neveling Revision AB

2

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Samt ett antal arbetsmöten gällande löpande frågor. Medverkat på Vattenfalls infomöten om fjärrvärme o solpaneler. Närvarat på Fastighetsmässan.

### Utförda historiska underhåll

Enligt UH-plan har skärmtaket målningsbättrats samt har nya armaturer i trapphuset monterats.

### Planerade underhåll

Q1 2019 Spolning av avloppsledningar. Enligt UH plan

Q2 2019 Justering av alla fönster. Enligt UH plan.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Elservice i fastigheten	Mats & Rolf El AB
Fastighetsstädning	Musa Fastigheter & Städ AB
Hisservice	Kone AB
Luftbehandling inom fastigheten	Rolin Service AB
Snöskottning yttertak	AB Oskar Jansson plåt
VVS service av fastigheten	Rördoktorn AB
Styr o regler (styrskåp)	Kabona AB

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen ersatte halva kostnaden för extra tillhållarlås på ytterdörrar till lägenheter.

Nya brandvarnare till alla lägenheter, kostnaden stod föreningen för.

Fasadbelysning monterades på skärmtaket, blev lyckat nu syns huset ordentligt när det är mörkt..

Samfälligheten ( Haninge Park Samfällighetsförening) för våra yttre anläggningar är bildad och verksamheten där är igång.

Nyhetsbladet fortsätter vi att distribuera så snart styrelsen har något att informera om, utskicken sker via mail.

De som inte har mail får kopia i brevlådan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifter för P-platser o garage.

Vi kom överens med Peab om ett skadestånd för vår läckande fasadhörna, vilket ger oss lite extra i kassan.

Ersättning till nya samfälligheten är större än vi tidigare erlagt via Peab.

Nya stadgar med kompletteringar efter myndighetskrav är utförda.

Ekonomi är fortfarande god, omsättning av ett lån sista december 2018 till 1,08%, sammantaget gör detta att vi inte behöver höja avgifterna under 2019.

### Förändringar i avtal

De löpande avtal vi har använder vi fortsättningsvis.

### Övriga uppgifter

Ett uppskattat vårmingel med bubbel och snittar bjöd föreningen alla medlemmar på.

Vi har haft vårt årliga Glöggmingel med skinkmacka som alla inbjudits till. Ett uppskattat arrangemang inför julen.

Julgran i entren även i år ett trevligt inslag för julen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 979	2 020	2 011	2 023
Resultat efter fin. poster	407	-41	2	3
Soliditet, %	67	66	65	64
Yttre fond	1 897	1 781	1 635	1 490
Taxeringsvärde	29 287	29 287	29 287	28 402
Bostadsyta, kvm	2 335	2 335	2 335	2 335
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	710	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 645	7 859	8 073	8 493
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,42	1,82	2,14
Belåningsgrad, %	33,32	33,92	34,52	35,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	34 075	-	-	34 075
Fond, yttre underhåll	1 781	-	116	1 897
Balanserat resultat	612	-41	-116	455
Årets resultat	-41	41	407	407
<i>Eget kapital</i>	<i>36 427</i>	<i>0</i>	<i>407</i>	<i>36 834</i>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	455
Årets resultat	<u>407</u>
Totalt	<u>862</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	145
Att från yttre fond i anspråk ta	-95
Balanseras i ny räkning	<u>811</u>
	<u>862</u>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 979	2 020
Rörelseintäkter		574	33
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 553	2 053
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 173	-1 052
Övriga externa kostnader	8	-131	-157
Personalkostnader	9	-108	-108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514	-514
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 926	-1 830
<b>Rörelseresultat</b>		<u>627</u>	<u>223</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-220	-264
<i>Summa finansiella poster</i>		-220	-264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>407</u>	<u>-41</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>407</u>	<u>-41</u>

*A*

*2018*

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	53 580	54 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 580</u>	<u>54 094</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>53 580</u>	<u>54 094</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138	80
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>144</u>	<u>80</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 568	1 346
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 568</u>	<u>1 346</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 711</u>	<u>1 426</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>55 291</u>	<u>55 519</u>

R



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 075	34 075
Fond för yttre underhåll		1 897	1 781
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>35 972</i>	<i>35 856</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		455	612
Årets resultat		407	-41
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>862</i>	<i>571</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>36 834</i></u>	<u><i>36 427</i></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 351	17 851
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>17 351</i>	<i>17 851</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500	500
Leverantörsskulder		193	182
Skatteskulder		5	64
Övriga kortfristiga skulder		56	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	353	441
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 106</i>	<i>1 241</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>55 291</b></u>	<u><b>55 519</b></u>

*R*

*2018 12 31*

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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 1,05 %

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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättning från PEAB	574	33
Hysesintäkter, lokaler	259	260
Hysesintäkter, p-platser	131	110
Intäktsreduktion	-70	-8
Årsavgifter, bostäder	1 658	1 658
<b>Summa</b>	<b>2 553</b>	<b>2 053</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	58	51
Fastighetsskötsel	55	73
Snöskottning	10	0
Städning	63	63
Trädgårdsarbete	2	2
<i>Summa</i>	<i>189</i>	<i>189</i>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	100	78
<i>Summa</i>	<i>100</i>	<i>78</i>
<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
4301	95	0
OVK Funktionskontroll ventilation	0	29
<i>Summa</i>	<i>95</i>	<i>29</i>
<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	56	56
Sophämtning	42	43
Uppvärmning	315	307
Vatten	75	65
<i>Summa</i>	<i>488</i>	<i>470</i>
<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	69	73
Fastighetsförsäkringar	37	38
Fastighetsskatt	60	60
Kabel-TV	55	49
Samfällighet	81	56
Självrisker	0	9
<i>Summa</i>	<i>302</i>	<i>286</i>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	14	25
Juridiska kostnader	6	1
Kameral förvaltning	46	45
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	47	67
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>157</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	17	17
Styrelsearvoden	90	90
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>108</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	220	264
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>264</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>57 195</u>	<u>57 195</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>57 195</u>	<u>57 195</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 101	-2 587
Årets avskrivning	<u>-514</u>	<u>-514</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 615</u>	<u>-3 101</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>53 580</u></u>	<u><u>54 094</u></u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	8 346	8 346
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 561	23 561
Taxeringsvärde mark	5 726	5 726
<b>Summa</b>	<b>29 287</b>	<b>29 287</b>

*R*

*SEC* *th*

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	18	18
Fastighetsskötsel	9	4
Försäkringspremier	28	27
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	6
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>80</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
SEB	2021-06-28	1,22 %	6 475	6 675
SEB	2019-12-28	1,08 %	6 550	6 690
SEB	2019-12-28	1,39 %	4 826	4 986
<b>Summa</b>			<b>17 851</b>	<b>18 351</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>500</i>	

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	6	6
Fastighetsskötsel	4	-0
Förutbetalda avgifter/hyror	274	271
Städning	5	5
Uppvärmning	43	42
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	95
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>441</b>

Brf Haninge Park 2  
769606-2616

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>		
Totalt uttagna pantbrev	23 120	23 120
<b>Summa</b>	<b>23 120</b>	<b>23 120</b>

## Underskrifter

HANINGE, 2019-03-29  
Ort och datum

Conny Molinder  
Conny Molinder  
Ordförande

Johan Fahlén  
Johan Fahlén  
Ledamot

Bengt Lundberg  
Bengt Lundberg  
Ledamot

Roos-Marie Mansnerus  
Roos-Marie Mansnerus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29.  
Peter Neveling  
Peter Neveling  
Revisor