

Årsredovisning
för
Brf Haninge Park 5

769618-7926

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Haninge Park 5, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Söderbymalm 3:514 i Haninge kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 838 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser, varav 9 st är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
7 st	4,5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området Söderbymalm/Folkparken för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, parkeringsplatser, garage och bullervall. Undercentralen är en gemensamhetsanläggning med brf Haninge Park 6.

Servitut

Miljöstation med cykelrum, garage och ledningar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 35 851 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 433 000 kr och markvärde 6 418 000 kr. Värdeår är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet löper årsvis med ett halvårs uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Renab Förvaltning och trappstädning med Antartic Städ Center.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 januari 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 338 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Berit Naffin Leif Sandberg Jan-Olov Slotthagen Anita Larsson
-----------	---

Suppleanter	Bernt Ländén Daniel Larsson
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Viridi	Ordinarie
Redovisa Resultat	

Rubin Viridi	Suppleant
--------------	-----------

Valberedning

Andréa Hamer

Sammanställande

Anders Edler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har fastighetsavtal tecknats med Redovisa Resultat RR AB revisionsfirma, serviceavtal med Climapac AB för värmeanläggningen, Renab förvaltning för fastighetsskötseln samt nytt avtal med Telia.

Vi har omsatt två lån under året. Det ena lånet omsattes i augusti med en ränta på 01.41%, Löptid 5 år. Det andra lånet omsattes i oktober med en ränta på 01.36%. Löptid 4 år.

Vi har överfört 1 miljon kronor från vårt Klientmedelskonto hos Fastums ekonomiska förvaltning till SBAB:s sparkonto för att få ränta på vårt kapital.

Efter att vi infordrat flera anbud angående den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), vilken ska göras var femte år, beslöt vi att anlita företaget JSB Klimatservice. Vi passade på innan genomförandet att köpa in ventilationsfilter till samtliga lägenheter, för att undvika onödiga anmärkningar på luftflödena.

Nytt avtal med Telia har tecknats på 4 år till samma pris som innan. Hastigheten är uppgraderad genom att nya Access Switchar till 1GB har installerats, vilket innebär att den enskilde kan beställa snabbare bredband 100/100. Varje bostad har också fått en ny trådlös Router.

Målningsbättringar har utförts i egen regi av trapphus och dörren till soprummet samt fasaderna på våra fristående garage/sophus. Detta har utförts med hjälp av några medlemmar i föreningen.

Anläggningen för driften av undercentralen med värme, vatten/avlopp och övrig utrustning ligger i vår del av fastigheten. Vi distribuerar driften vidare till Brf Haninge Park 6. Enligt förrättning hos Lantmäteriet är vi delägare i undercentralen. Med anledning av detta har vi tillsammans med Brf 6 utarbetat rutiner för hur skötseln och bevakningen av larm ska beaktas. Allt för att säkerställa att inga avbrott eller missade larm ska ske, utan att omedelbar åtgärd ska vidtas. Vi delar också på kostnaderna efter antal lägenheter i respektive förening.

Vi och Brf Haninge Park 6 har under året undersökt ifall det går att teckna avtal för gemensam fastighetsskötsel för att hålla kostnaderna nere. Tre anbud infordrades. Men det har inte givit oss någon lägre kostnad. Därför beslöt vi att teckna nytt avtal med våra tidigare entreprenörer för skötseln av fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar. Under året har 15 (1) medlemmar tillträtt samt 15 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 201	2 201	2 193	2 207
Resultat eft. finansiella poster tkr	-106	-176	-105	108
Soliditet %	72	71	71	71

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 416 000	14 601 000	593 450	152 294	-175 758	60 586 986
Disposition av föregående års resultat:			313 040	-488 798	175 758	0
Årets resultat					-106 171	-106 171
Belopp vid årets utgång	45 416 000	14 601 000	906 490	-336 504	-106 171	60 480 815

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-336 504
årets förlust	-106 171
	-442 675

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	338 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-15 500
i ny räkning överföres	-765 175
	-442 675

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 200 796	2 200 996
Övriga rörelseintäkter		2	304
Summa rörelseintäkter		2 200 798	2 201 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-809 366	-750 361
Övriga externa kostnader	3	-128 321	-95 497
Personalkostnader	4	-96 873	-96 667
Avskrivningar	5	-705 408	-705 408
Summa rörelsekostnader		-1 739 968	-1 647 933
Rörelseresultat		460 830	553 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 947	4 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 947	-733 824
Summa finansiella poster		-567 000	-729 125
Resultat efter finansiella poster		-106 170	-175 758
Årets resultat		-106 171	-175 758

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 878 605	82 584 013
Summa materiella anläggningstillgångar		81 878 605	82 584 013
Summa anläggningstillgångar		81 878 605	82 584 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	26 809
Övriga fordringar	6	1 204 050	1 715 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 227	41 802
Summa kortfristiga fordringar		1 246 277	1 783 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 415 819	412 315
Summa kassa och bank		1 415 819	412 315
Summa omsättningstillgångar		2 662 096	2 195 934
SUMMA TILLGÅNGAR		84 540 701	84 779 947

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 017 000	60 017 000
Fond för yttre underhåll		906 490	593 450
Summa bundet eget kapital		60 923 490	60 610 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-336 504	152 294
Årets resultat		-106 171	-175 758
Summa fritt eget kapital		-442 675	-23 464
Summa eget kapital		60 480 815	60 586 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	23 595 600	23 718 000
Summa långfristiga skulder		23 595 600	23 718 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	122 400	122 400
Leverantörsskulder		50 548	80 188
Skatteskulder		31 236	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	260 102	272 373
Summa kortfristiga skulder		464 286	474 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 540 701	84 779 947

Förändring av likvida medel	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter		1 972 716	1 972 716
Hyror och övriga intäkter		232 028	233 283
Kostnader exkl avskrivningar		-1 605 507	-1 676 349
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		599 237	529 650
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		31 495	36 839
Årets amorteringar		-122 400	-122 400
Förändring likvida medel		508 332	444 089
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 098 659	1 654 570
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 606 991	2 098 659
I likvida medel ingår:			
Kassa och bank		1 415 819	412 315
Avräkningskonto hos Fastum		1 191 172	1 686 343
		2 606 991	2 098 659

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 972 716	1 972 716
P-plats och garage	158 320	157 860
Hysesint, övriga objekt ej moms	88 290	83 260
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-610	0
Hysesbortfall, övriga objekt ej moms	-17 920	-12 840
	2 200 796	2 200 996

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	31 761	32 299
Trädgårdsskötsel	37 034	36 608
Städkostnader	46 176	43 778
Snöröjning/sandning	22 247	36 763
Serviceavtal	7 540	7 312
Hisskostnader	23 348	27 779
Reparationer	58 938	21 349
Planerat underhåll: OVK-besiktning	15 500	24 960
Fastighetsel	148 600	150 865
Uppvärmning	147 810	81 984
Vatten och avlopp	94 899	103 136
Avfallshantering	31 285	33 049
Försäkringskostnader	28 013	35 585
Bredband	108 741	107 556
Hyra för kontorslokal	500	375
Förbrukningsmaterial	6 972	6 963
Öresavrundning	2	0
	809 366	750 361

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	6 510	0
Fastighetsavgift	24 726	0
Kontorsmaterial	2 827	1 864
Telefoni	1 117	2 694
Hemsida	3 630	1 815
Porto	2 440	2 519
Föreningsgemensamma kostnader	991	2 002
Revisionsarvode	8 390	6 938
Ekonomisk förvaltning	72 040	73 365
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	3 650	2 300
	128 321	95 497

Not 4 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	76 750	76 750
Sociala avgifter	20 123	19 917
	96 873	96 667

Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	71 046 000	71 046 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 046 000	71 046 000
Ingående avskrivningar	-1 915 987	-1 210 579
Årets avskrivningar	-705 408	-705 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 621 395	-1 915 987
Redovisat värde mark	13 454 000	13 454 000
Utgående värde mark	13 454 000	13 454 000
Utgående redovisat värde	81 878 605	82 584 013

Not 6 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 185	1 177
Andra kortfristiga fordringar	11 694	27 488
Avräkningskonto förvaltare	1 191 171	1 686 343
	1 204 050	1 715 008

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	14 666	13 348
Bredband	8 701	8 591
Ekonomisk förvaltning	18 860	18 048
Hemsida	0	1 815
	42 227	41 802

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	3,62	2017-06-02	7 906 000	7 946 800
SBAB	1,41	2021-06-11	7 906 000	7 946 800
SBAB	1,36	2020-09-21	7 906 000	7 946 800
Avgår kortfristig del av lån			-122 400	-122 400
			23 595 600	23 718 000

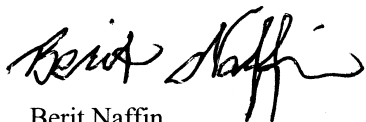
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Revision	9 000	9 000
Fastighetsel	46 678	65 568
Fjärrvärme	18 071	16 972
Förutbetalda avgifter och hyror	186 353	180 833
	260 102	272 373

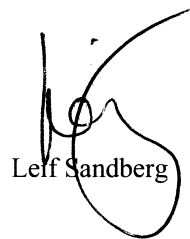
Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	24 483 000 24 483 000	24 483 000 24 483 000

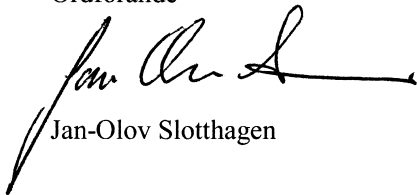
Haninge den *24/4 2017*



Berit Naffin
Ordförande



Lef Sandberg



Jan-Olov Slotthagen



Anita Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats *24/4 - 2017*



Eva Virdi
Revisor
Redovisa Resultat