

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge
769629-2973

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge, 769629-2973, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

- Föreningens fastighet - Kolartorp 1:289 i Haninge.

Föreningens fastighet består av 29 bostadsrättslägenheter i 12 huskroppar varav 2 st huskroppar med 5 st lägenheter i vardera, 3 st huskroppar med 4 st lägenheter i vardera samt 7 st huskroppar med 1 st lägenhet i vardera.

Lägenhetsfördelning:

22 st lägenheter - där vardera lägenhet är 105 kvm.

7 st lägenheter - där vardera lägenhet är 112 kvm.

Den totala lägenhetsytan är 3094 kvm och tomtytan är ca 8259 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkringar.

- Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomiska planen ske år 3 med 160 000 kr för att sedan öka med ca 3 000 kr årligen.

- Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2015-05-18.

- Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB om den ekonomiska- och juridiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av PG Hiss & Fastigheter Stockholm AB. Städning och trädgårdsskötsel sköts av föreningen själv.

- Föreningsfrågor

Brf registrerades hos Bolagsverket 2014-12-16. Föreningen förvärvade fastigheten Kolartorp 1:289 i Haninge 2015-10-10 från Yuguri Projektbolag 3 AB.

Samtliga föreningens lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar fördelade på 29 bostadsrättslägenheter (en lägenhet kan ha flera medlemmar).

En överlåtelse har skett under året.

- Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens tre fastighetslån är upptagna hos Swedbank och uppgick till årsskiftet till

38 269 000 kr enligt nedan fördelning:

Lån 1 - 13 000 000 kr, 1,420% ränta per 2018-12-31

Lån 2 - 13 000 000 kr, 0,637 % ränta per 2018-12-31

Lån 3 - 12 269 000 kr, 1,820 % ränta per 2018-12-31

Amortering sker med 350 000 kr per år.

1

- Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 2018-05-22 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Mattias Lindberg Ordförande

Charalampos Kalpakas Vice ordförande

Katarzyna Prokopowicz Sekreterare

Tuula Karlsson Kassör

Cabir Kücükgöl Ledamot med särskilt ansvar för trivsel och utemiljö

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening. Samtliga ledamöter har i föreningen attesträtt.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Under året har styrelsen behandlat bl.a följande frågor;

- Lämnat skriftlig medlemsinformation till medlemmarna via medlemsbrev och information på föreningens webbplats.
- Styrelsen har ordnat städ- och trivseldag den 20 maj.
- Skötsel och uppbinding av häckar har skett under hösten
- Föreningen har fått beviljat bygglov för att sätta upp skiljevägg/insynsskydd på altanen för de gavelfastigheter på Barents väg och Lustigs gränd
- Planeringsarbete inför förändringar i utemiljö har inletts
- Nya parkeringsskyltar till våra gemensamma parkeringar har införskaffats
- Invändig 2-års besiktning utfördes under december månad

- Revisor

Vald revisor är Helena Fälton Björkman på Advice Revision i Växjö.

- Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-05-03.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2014/2015	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 803 690	1 801 623	155 338	-
Resultat efter finansiella poster	129 342	138 089	57 243	-23 618 000
Soliditet, %	69	68	68	50
Balansomslutning	122 475 650	122 828 921	122 785 902	69 734 594

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	83 542 000	-	57 243	138 089
Omföring av föreg års vinst			138 088	-138 088
Avsättning till yttre fond		157 000	-157 000	
Årets resultat				129 342
Vid årets slut	83 542 000	157 000	38 331	129 343

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:

balanserat resultat	38 332
årets resultat	<u>129 342</u>
Totalt	167 674
disponeras för	
avsättnin till yttre fond	160 000
balanseras i ny räkning	<u>7 674</u>
Summa	167 674

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 803 690	1 801 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 803 690	1 801 623
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-343 643	-291 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-806 851	-806 851
Summa rörelsekostnader		-1 150 494	-1 098 037
Rörelseresultat		653 196	703 586
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 854	-565 497
Summa finansiella poster		-523 854	-565 497
Resultat efter finansiella poster		129 342	138 089
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		129 342	138 089
Skatter			
Årets resultat		129 342	138 089

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	120 897 298	121 704 149
Summa materiella anläggningstillgångar		120 897 298	121 704 149
Summa anläggningstillgångar		120 897 298	121 704 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		735	265 289
Summa kortfristiga fordringar		735	265 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 577 617	859 483
Summa kassa och bank		1 577 617	859 483
Summa omsättningstillgångar		1 578 352	1 124 772
SUMMA TILLGÅNGAR		122 475 650	122 828 921

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 542 000	83 542 000
Fond för yttre underhåll		157 000	-
Summa bundet eget kapital		83 699 000	83 542 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 332	57 243
Årets resultat		129 342	138 089
Summa fritt eget kapital		167 674	195 332
Summa eget kapital		83 866 674	83 737 332
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	37 919 000	38 269 000
Summa långfristiga skulder		37 919 000	38 269 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	350 000	350 000
Förskott från bostadsrättshavare		139 945	139 605
Leverantörsskulder		58 931	5 442
Skatteskulder		-	265 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 100	62 253
Summa kortfristiga skulder		689 976	822 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 475 650	122 828 921

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivinststättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Övriga externa kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Bredband/TV	104 248	90 335
Försäkringspremie	35 873	49 735
Fastighetsskötsel	14 063	14 400
Ekonomisk förvaltning	43 500	39 820
Övriga fastighetskostnader	-	18 662
Porto	-	113
Styrelsearvode	46 500	44 796
Sociala avgifter	14 610	14 074
Ersättning till revisor	9 500	8 000
Bankkostnader	1 333	884
Övriga kostnader	74 016	10 367
Summa	343 643	291 186

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 511 000	122 511 000
	<u>122 511 000</u>	<u>122 511 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-806 851	-
-Årets avskrivning enligt plan	-806 851	-806 851
	<u>-1 613 702</u>	<u>-806 851</u>
Redovisat värde vid årets slut	120 897 298	121 704 149

Taxeringsvärde 57 624 000 kr, varav 35 357 000 kr byggnad och 22 267 000 kr mark.

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		50 000
-Avyttring		-50 000
		<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	350 000	350 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 400 000	1 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	36 519 000	36 869 000
	<u>38 269 000</u>	<u>38 619 000</u>

Av lånen förfaller 17 713 750 kr efter mer än 5 år.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	38 969 000	38 969 000
	<u>38 969 000</u>	<u>38 969 000</u>

1

Underskrifter

Haninge 2019-05-10



Mattias Lindberg

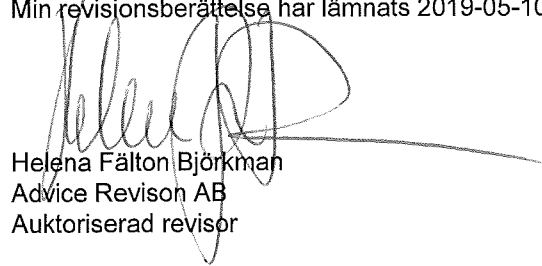


Katarzyna Prokopowicz



Cabir Kücükgöl

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10



Helena Fälton Björkman
Advice Revision AB
Auktoriserad revisor



Charalampos Kalpakas



Tuula Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge, org. nr 769629-2973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge för år 2018.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

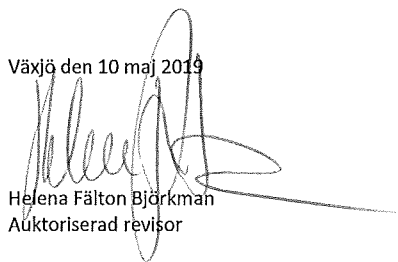
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 10 maj 2019



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor