



Årsredovisning 2021



Brf Haninge Park 3

Org nr 769606-2624

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Haninge Park 3, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 ändrades efter två på varandra följande medlemsmöten och registrerades hos Bolagsverket 2018.08.27.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Söderbymalm 3:511 i Haninge kommun. Under 2006 startade uppförandet av föreningens byggnader och inflyttning skedde under fjärde kvartalet 2007 och första kvartalet 2008.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 respektive 7 våningar med totalt 49 bostadsrätter samt förråd. Den totala boytan är 3078,5 kvm. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser, varav 12 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastums bostadsrättsförsäkring, via Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med Brf Haninge Park 1, 2, 4, 5, 6 och 7. Gemensamhetsanläggningarna omfattar lokalgata, förgårdsmark, innergård, garage och parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- och dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är nu avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Slutlig förättning gjordes april 2018. Alla brf:er ingår nu i Haninge Parks samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har förmån av servitut för miljöstation med cykelrum, garage och ledningar på fastigheten 3:119.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2019 betalar föreningen full fastighetsavgift som för 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 45 549 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 573 000 kr och markvärdet 8 976 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med F.L, Fastighetservice & Larmteknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 mars 2007.

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 897 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 201 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Torsten Holger Jan Olsson Kerstin Holger Thomas Nihlbark
Suppleanter	Emelie Andersen Dzejna Hodzic

I tur att avgå ur styrelsen är Thomas Nihlbark, Emelie Andersen och Dzejna Hodzic. Torsten Holger, Kerstin Holger och Jan Olsson har ett år kvar på sina mandat. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och 5 ej protokollförda arbetsmöten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Fastums bostadsrättsförsäkring.

Revisor
Erik Davidsson ordinarie
BoRevision i Sverige AB

suppleant Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Valberedning
Valberedningen omvaldes på årsstämman.
Karin Ilemyr och Joakim Karlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 har präglats av Coronapandemin. Endast två styrelsemöten kunde hållas på vanligt sätt. Därefter har alla möten varit telefonmöten. Även årsstämman hölls som ett telefonmöte, men med många inlämnade fullmakter.

Radonmätning färdigställdes i januari 2021 med godkända värden.

Kulvert mellan hus A och B har reparerats.

Nytt avtal med Telia gällande både TV och bredband har tecknats. Numera ingår även bredbandet med 100/100 mb/sek i lägenhetsavgiften.

Ventilationsfläkten i hus B är utbytt.

Vi har slutit ett 3-årsavtal med Anticimex med elektroniska råttfällor.

Planerade underhåll under kommande år

Även under 2022 kommer betydande underhåll att utföras enligt plan. Förändringar kan dock ske om arbeten bedöms som ej nödvändiga.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens råd för årsredovisning och koncernredovisning om linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen visar ett negativt resultat men har ett positivt kassaflöde, se likviditetsanalysen. Ett positivt kassaflöde är förutsättningen för en långsiktig ekonomisk stabilitet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 medlemmar. Under 2021 har 1 medlem avlidit. Under året har fem överlåtelse försäljningar gjorts. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning. Totalt hade föreningen 3 st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 939	2 943	2 946	2 947	2 945
Resultat efter finansiella poster	-137	-327	-518	-655	-396
Soliditet (%)	58,8	58,6	58,7	58,8	59,0
Resultat exkl avskrivningar	1 156	966	775	638	897

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 479 200	11 137 800	1 883 726	-3 637 643	-327 155	43 535 928
Disposition av föregående års resultat			201 000	-528 155	327 155	0
Årets resultat					-136 916	-136 916
Belopp vid årets utgång	34 479 200	11 137 800	2 084 726	-4 165 798	-136 916	43 399 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 165 798
årets förlust	-136 916
	-4 302 714

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	201 000
	-4 503 714
	-4 302 714

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

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 938 756	2 943 186
Summa rörelseintäkter		2 938 756	2 943 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 212 265	-1 150 049
Övriga externa kostnader	4	-235 512	-232 021
Personalkostnader och arvode	5	-78 432	-85 497
Avskrivningar		-1 293 284	-1 293 284
Summa rörelsekostnader		-2 819 493	-2 760 851
Rörelseresultat		119 263	182 335
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	957	1 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-257 136	-510 528
Summa finansiella poster		-256 179	-509 490
Resultat efter finansiella poster		-136 916	-327 155
Årets resultat		-136 916	-327 155

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	67 203 444	68 496 728
Summa materiella anläggningstillgångar		67 203 444	68 496 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		67 222 944	68 516 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	6 200 468	5 353 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112 228	54 185
Summa kortfristiga fordringar		6 312 696	5 407 234
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		217 105	316 157
Summa kassa och bank		217 105	316 157
Summa omsättningstillgångar		6 529 801	5 723 391
SUMMA TILLGÅNGAR		73 752 745	74 239 619

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 617 000	45 617 000
Fond för yttre underhåll		2 084 726	1 883 726
Summa bundet eget kapital		47 701 726	47 500 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 165 798	-3 637 643
Årets resultat		-136 916	-327 155
Summa fritt eget kapital		-4 302 714	-3 964 798
Summa eget kapital		43 399 012	43 535 928
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 000 000	0
Summa långfristiga skulder		24 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 696 350	30 096 350
Leverantörsskulder		91 451	112 713
Skatteskulder		164 492	160 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	401 440	334 454
Summa kortfristiga skulder		6 353 733	30 703 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 752 745	74 239 619

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-136 916	-327 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 293 284	1 293 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 156 368	966 129
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-1 289
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 909	-39 372
Förändring av leverantörsskulder		-21 262	43 245
Förändring av kortfristiga skulder		71 303	29 960 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 147 500	30 928 829
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-400 000	-30 096 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-30 096 350
Årets kassaflöde		747 500	832 479
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 588 908	4 756 429
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		6 336 408	5 588 908

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till BFNAR 2012:1 (K3) gjordes år 2015 och redovisningsprinciperna avseende anläggningstillgångar har ändrats då komponentansats tillämpas.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Säkringsredovisning

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för förbättrande av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Markvärde skrivs inte av. Bestående förändringar hanteras genom upp- och nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter har identifierats:

Stommar och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Värme och sanitet	60 år
Fasad inkl fönster	60 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 762 436	2 762 436
P-platser och garage	175 120	179 550
El	1 200	1 200
	2 938 756	2 943 186

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	72 060	80 947
Städkostnader	65 532	65 563
Snöröjning/sandning	4 413	4 413
Serviceavtal	4 827	3 555
Radonmätning	32 250	0
Hisskostnader	68 791	64 787
Reparationer	41 824	64 654
Planerat underhåll	68 177	96 799
Gemensamhetsanläggning	147 660	118 546
El	61 447	63 061
Värme	337 791	307 976
Vatten och avlopp	136 527	151 387
Avfallshantering	55 687	50 041
Försäkringskostnader	24 433	24 325
Kabel-tv	45 592	44 688
Bredband	36 782	0
Förbrukningsmaterial	8 472	9 307
	1 212 265	1 150 049

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	11 490	11 190
Fastighetsavgift	71 491	70 021
Fastighetsskatt för 2020	300	0
Porto	3 370	3 064
Kontorsmaterial	1 128	509
Föreningsgemensamma kostnader och styrelsemöten	0	2 517
Revisionsarvode	19 750	19 125
Ekonomisk förvaltning	85 995	83 376
Bankkostnader	3 344	2 450
Telefon & IT	9 386	8 687
Underhållsplan	12 500	12 375
Energideklaration	0	10 192
Avgifter Bolagsverket	0	700
Övriga poster	3 708	2 550
Övriga externa tjänster	13 050	5 265
	235 512	232 021

Not 5 Personalkostnader och arvode

	2021	2020
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	8 432	9 647
Kurs/utbildning	0	5 850
	78 432	85 497

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från bank	957	1 038
	957	1 038

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	219 270	295 694
Räntekostnader derivat	0	138 860
Avgifter räntetak	37 866	75 732
Övriga finansiella kostnader	0	242
	257 136	510 528

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 979 000	66 979 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 979 000	66 979 000
Ingående avskrivningar	-9 155 272	-7 861 988
Årets avskrivningar	-1 293 284	-1 293 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 448 556	-9 155 272
Redovisat värde mark	10 673 000	10 673 000
Utgående värde mark	10 673 000	10 673 000
Utgående redovisat värde	67 203 444	68 496 728
Taxeringsvärden byggnader	36 573 000	36 573 000
Taxeringsvärden mark	8 976 000	8 976 000
	45 549 000	45 549 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 500	19 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 500	19 500
Utgående redovisat värde	19 500	19 500

13 aktier à 1 500 kr i Fastum AB, 556730-0883. Aktierna är bokförda till ett försiktigt värderat försäljningspris vid handel med aktien 2013.

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	81 164	80 298
Avräkningskonto förvaltare	6 119 304	5 272 751
	6 200 468	5 353 049

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	23 217	22 324
Ekonomisk förvaltning	21 594	22 516
Bredband	13 115	4 663
Larmavtal	3 870	3 705
Hemsida	977	977
Skadedjursöversikt	17 525	0
Samfällighetsavgift	31 369	0
Telia, serviceavtal	561	0
	112 228	54 185

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,40	2022-05-12	5 696 350	6 096 350
Nordea	0,55	2023-06-21	8 000 000	8 000 000
Nordea	0,70	2024-06-19	8 000 000	8 000 000
Nordea	0,88	2025-06-18	8 000 000	8 000 000
			29 696 350	30 096 350
Kortfristig del av långfristig skuld			5 696 350	30 096 350

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 5 696 350 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 111	10 882
Upplupna styrelsearvoden	6 750	6 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 200	2 000
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Förutbetalda avgifter och hyror	243 016	247 975
Fastighetsel	5 675	4 622
Fjärrvärme	49 292	40 256
Städning	6 219	6 219
Underhåll, ventilation	68 177	0
	401 440	334 454

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	32 200 000	32 200 000
	32 200 000	32 200 000

Haninge den

Torsten Holger

Jan Olsson

Kerstin Holger

Thomas Nihlbark

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB