

Årsredovisning

för

Brf Haninge Park 4

769606-2632

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Haninge Park 4, Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningsstämma och styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2011 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar haft följande sammanställning:

Staffan Johansson	Ordförande	Avgick 2011-05-29
Elisabeth Styffe	Ordförande	Tillträde 2011-07-11
Anita Sjöquist	Sekreterare	
Anita Björk	Ledamot	
Gunnar Björk	Ledamot	
Lennart Sjöquist	Ledamot	
Mikael Sahlström	Suppleant	
Ann-Britt Dahlquist	Suppleant	

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:513, ligger i Haninge Kommun. Byggdes av Peab Bostad AB under åren 2008-2009. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av fyra- och femvåningshus med 44 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Till byggnaderna hör också 35 parkeringsplatser och 9 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3091,5 kvadrat meter.

Lägenhetsfördelning

15 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, se vidare redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Anglobe AB för fastighetsskötsel.

Ekonomiskförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Ekonomiska förvaltare i Sverige AB. Styrelsen har givit UBC fullmakt att för vår räkning ombesörja samtliga rutiner gällande medlems- och lägenhetsförteckning, inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar. UBC har även hand om kreditupplysning av våra nya medlemmar.

Föreningen

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-07.

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1100 kr för år 2012. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 440 kr för år 2012.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter kommer att ingå i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området Folkparken för vägar, gång-och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, parkeringsplatser och garage. Innan dess ansvarar Peab Bostad AB för skötsel av detta.

Gemensamma utrymmen

I respektive trapphus finns 1 st rullstol-och barnvagnsrum.

I separat byggnad finns miljöstation med cykelrum.

Hemsida

www.brfhaningepark4.se

Kölista för garage och extra parkeringsplats

Föreningen har kölista för medlemmar som önskar garage eller en extra parkeringsplats.

Nyhets/-informationsbrev

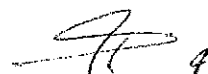
Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Styrelse, revisor och valberedning

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden varav två konstituerande och kallat till två extraföreningsstämmor.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Revisorer

Vid extrastämma 2011-12-19 valde föreningen Allegretto Revision AB till ny revisionsbyrå,



Lena
revisor ~~Helena~~ Gustavsson.

Valberedning

Sven Gustavsson (samman kallande) och Ulf Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens rörliga lån las om till bunden ränta.

Yttre garantibesiktning av fastigheterna. Besiktningen omfattade tidigare undantagna utvändiga byggnads och måleriarbeten. Under året har även energibesiktning genomförts.

Nytt anslutningsavtal med Telia angående fastighetsstyrning.

Ett tilläggsavtal av det kollektiva avtalet med Telia från Triple Play till Telia Smart.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Nytt avtal med Vattenfall ska upphandlas under 2012.

Nytt avtal angående trappstädning, handskottning, taks-kottning och klottersanering ska upphandlas under 2012.

Allmänt om verksamheten

Under året har styrelsen haft kontinuerliga träffar angående förenings angelägenheter. Styrelsen har även haft arbetsmöten med PEAB dels angående påpekanden i besiktningssprotokollen och även andra ärenden rörande våra fastigheter och lägenheter.

Styrelsen har under året godkänt två andrahandsuthyrningar.

Två av styrelsens ledamöter har under året deltagit på UBC' seminarium angående lån, räntor och sparande.

Ett dokument skåp är inköpt för förvaring av föreningens dokument.

Telia har installerat nya modem i samtliga lägenheter i föreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Har sedan inflyttningen varit oförändrad.

Budget 2012

Budgetförslaget för 2012 visar ett resultat på 58 500. För att kunna följa den ekonomiska planen föreslår styrelsen en avgiftshöjning under 2012.

Fastighetsbeskattning

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd 2008.

Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6 till 10. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	965 821
årets vinst	140 098
	<u>1 105 919</u>

disponeras så att

reserveras till yttre fond	220 000
i ny räkning överföres	885 919
	1 105 919

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

4
9

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 293 944	2 301 560
Hysesintäkter		172 470	168 259
Övriga rörelseintäkter		2 168	0
Summa nettoomsättning		2 468 582	2 469 819
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-12 666	0
Driftkostnader	1	-815 052	-974 719
Administrationskostnader	2	-104 975	-33 738
Personalkostnader	3	-70 884	-14 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-5 558	-6 050
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 009 135	-1 028 507
Avskrivning byggnad		-173 220	-168 996
Avskrivningar övrigt		-2 980	-2 980
Summa avskrivningar		-176 200	-171 976
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 283 247	1 269 336
Ränteintäkter		4 707	1 756
Räntekostnader		-1 147 084	-854 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772	0
Summa kapitalnetto		-1 143 149	-852 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 098	417 004
Inkomstskatt		0	-462
ÅRETS RESULTAT		140 098	416 542

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	72 756 647	72 929 867
Fastighetsförbättringar	5	23 840	26 820
Mark	4	14 500 000	14 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		87 280 487	87 456 687
Summa anläggningstillgångar		87 280 487	87 456 687
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	1 281
Övriga fordringar		14 494	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 946	26 282
Avräkningskonto förvaltare		1 210 868	180 325
Summa kortfristiga fordringar		1 264 308	207 888
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		300 000	1 100 421
Summa kassa och bank		300 000	1 100 421
Summa omsättningstillgångar		1 564 308	1 308 309
SUMMA TILLGÅNGAR		88 844 795	88 764 996
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		46 372 500	46 372 500
Upplåtelseavgift		13 932 500	13 932 500
Föreningens fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		60 405 000	60 305 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		965 821	649 279
Årets resultat		140 098	416 542
Summa fritt eget kapital		1 105 919	1 065 821



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Summa eget kapital		61 510 919	61 370 821
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		26 635 405	26 771 305
Summa långfristiga skulder		26 635 405	26 771 305
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		135 900	135 900
Leverantörsskulder		76 634	839
Skatteskulder		12 100	14 903
Övriga skulder		-2 764	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	476 601	470 878
Summa kortfristiga skulder		698 471	622 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 844 795	88 764 996
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		27 179 000	27 179 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är X kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.



4

Noter

1 Driftskostnader

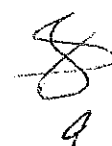
	2011	2010
Fastighetsskötsel	39 000	122 813
Hissar	26 894	3 440
Fastighetsel	67 359	74 451
Fjärrvärme	273 482	329 296
V/A och sophantering	123 187	124 900
Fastighetsförsäkring	4 492	16 324
Kabel-tv	102 845	119 144
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	12 698
Hyra för kontorslokal	0	6 000
Förbrukningsinventarier	16 359	0
Förbrukningsmaterial	4 150	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	32 918	51 967
Snöröjning/sandning	90 239	75 811
Städning grundavtal	34 128	37 875
	815 053	974 719

2 Administrationskostnader

	2011	2010
Mobilkostnader	500	0
Revisionsarvode	18 750	19 000
Förvaltning grundavtal	60 376	0
Bankkostnader	750	1 868
Datorkommunikation	1 815	2 358
Postbefordran	8 287	0
Övriga externa tjänster	0	2 367
Medlem/föreningsavg, avdragsg	6 371	0
Förvaltning extradebiteringar	2 750	0
Övriga förvaltningskostnader	5 376	8 145
	104 975	33 738

3 Personalkostnader

	2011	2010
Fast arvode	49 268	9 601
Övriga arvoden	6 000	0
Sociala avgifter på arvoden	15 616	4 399
	70 884	14 000



4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 598 863	87 598 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 598 863	87 598 863
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-168 996	0
Årets avskrivningar	-173 220	-168 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 216	-168 996
Utgående redovisat värde	87 256 647	87 429 867
Taxeringsvärden byggnader	26 376 000	26 376 000
Taxeringsvärden mark	5 229 000	5 229 000
	31 605 000	31 605 000

5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	29 800	29 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 800	29 800
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 980	0
Årets avskrivningar	-2 980	-2 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 960	-2 980
Utgående redovisat värde	23 840	26 820

Under 2009 installerades motorvärmeuttag för totalt 29 800 kr. Avskrivningen följer en rak 10-årig plan.

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Telia	9 185	10 793
Moderna, fastighetsförsäkring	14 972	13 824
Securitas	2 445	0
UBC	12 344	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 665
	38 946	26 282

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 372 500	13 932 500		649 279	416 542
Disposition av föregående års resultat:			100 000	316 542	-416 542
Årets resultat					140 098
Belopp vid årets utgång	46 372 500	13 932 500	100 000	965 821	140 098

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

8 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea 3978 85 19512	8 924 100	8 969 400
Nordea 3978 85 19520	8 924 100	8 969 400
Nordea 3978 85 19539	8 923 105	8 968 405
Avgår kortfristig del	-135 900	-135 900
	26 635 405	26 771 305

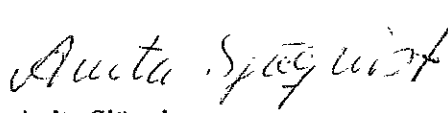
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	195 612	180 325
Upplupna räntekostnader	205 110	0
Upplupna elkostnader	7 548	8 997
Upplupna värmekostnader	30 080	51 122
Upplupna fastighetskötsel	3 250	36 985
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	35 000	14 000
Upplupna revisionsarvode	0	19 000
Övriga upplupna kostnader	0	160 449
	476 600	470 878

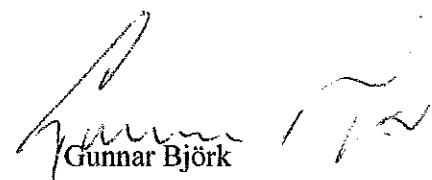

9

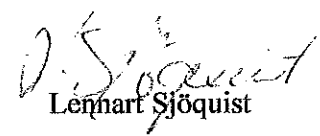
Haninge den 23/4. 2012


Elisabeth Styffe


Anita Sjöquist

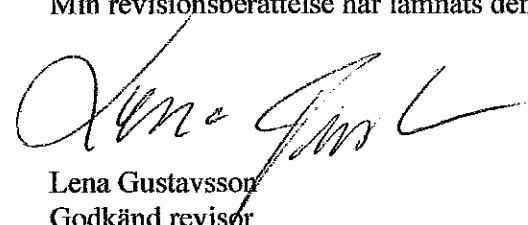

Anita Björk


Gunnar Björk


Lennart Sjöquist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2012


Lena Gustavsson
Godkänd revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4
Org.nr 769606-2632

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 för år 2011.

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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 den 31 december 2011 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.

9

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

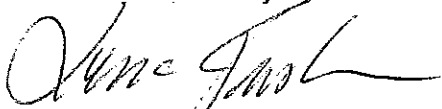
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 2 maj 2012



Lena Gustavsson
Godkänd revisor