

Årsredovisning 2013

BRF HANINGE PARK 4 769606-2632

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haninge Park 4, Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-04-10 och efterföljande konstitueringsmöte haft följande sammansättning:

Elisabeth Styffe	Ordförande
Ulf Nilsson	Kassör/viceordförande
Anita Sjökvist	Sekreterare
Anita Björk	Ledamot
Lennarth Sjökvist	Ledamot
Mikael Sahlström	Suppleant
Ann-Britt Dahlquist	Suppleant

Valberedning

Sven Gustavsson sammankallande och Richard Gamnis.

Revisor

Vid årsstämman 2013-04-10 valdes Allegretto Revision AB till föreningens revisionsbyrå, revisor Lena Gustavsson.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:513 som ligger i Haninge kommun. Det två husen byggdes av Peab Bostad AB åren 2008-2009.

Försäkring

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av ett fyra- och ett femvåningshus med totalt 44 lägenheter som upplåts

med bostadsrätt. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsägarna. Till byggnaderna hör också 35 parkeringsplatser och 9 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 091,5 kvadratmeter.

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

Teknisk förvaltning

Under 2013 har teknisk förvaltning skett i egen regi av två styrelseledamöter.

Avtal har tecknats med Kabona i Stockholm AB som är leverantör av styrsystemet för reglering av inomhustemperatur, varmvattnets temperatur, fläktsystemet, ytterbelysning och belysning i våra hus. Avtalet omfattar telefonsupport för datorsystemet, kontroll/genomgång av styrsystemet och kontroll av ingående komponenter (motorer, ventiler och pumpar) en gång per år.

Ekonomisk förvaltning

UBC Fastum var föreningens ekonomiska förvaltare till och med första kvartalet 2013.

2013-04-01 övertog Conzignus Hem och Fastighet AB föreningens ekonomiska förvaltning. Detta företag har ett styrelseverktyg och en plattform som långtgående underlättar och förenklar vårt styrelsearbete och möjliggör att alla ärenden sköts via internet.

Styrelsen har givit Conzignus Hem och Fastighet AB fullmakt att för vår räkning ombesörja samtliga rutiner gällande, medlems- och lägenhetsförteckning, inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar. De har även utfört all bokföring, betalningar till leverantörer och haft hand om kreditupplysning av våra nya medlemmar.

Föreningsinformation

Styrelse

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av ordförande och kassör i förening vid belopp överstigande 50 000 kr.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-07. Därefter är en revidering utförd för paragraf 9 2013-11-26.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen hållit 1 st. ordinarie föreningsstämma och 1 st. extra föreningsstämma.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden varav 1 st. konstituerande sammanträde och 3 st. extra sammanträden.

Arvode

Beslut vid årsstämman 2013 har arvode till styrelsen utbetalats med 77 650 kr.exkl. arbetsgivaravgift.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 st medlemmar. Under året har 2 st överlåtelser skett. Genomsnittspris kr. 23 137 kr/kvm.

Överlåtelse/pantsättningsavgift

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1 110 kr. för år 2014. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 444 kr. för år 2014.

Organisationanslutning

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemsskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmarna är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens två fastigheter och dess ekonomi.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter kommer under 2014 att ingå i en samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom Haninge Park 1 till 7 för skötsel av vägar, gång-och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser och parkeringsplatser. Tillsvidare ansvarar Peab Bostad AB för skötsel av området.

Gemensamma utrymmen

I respektive trapphus finns 1 st. rullstol- och barnvagnsrum. I separat byggnad finns miljöstation för sopor och ett cykelrum.

Hemsida

www.brfhaningepark4.se På hemsidan finns möjlighet att få information om vår förening såsom: stadgar, ekonomisk plan, årsredovisningar, lägenhetsbeskrivning, kontaktpersoner i styrelsen, underhåll/drift, tidigare händelser, mäklarinformation etc.

Kölista för garage och parkeringsplats

Föreningen har kölista för medlemmarna som önskar hyra garage, parkeringsplats eller en extra parkeringsplats.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas ut 4 gånger per år till samtliga medlemmar. Informationsblad anslås även på föreningens anslagstavla placerad i entrén till respektive hus.

Fastigheten

Under februari månad fick vi tekniska problem med expansionskärlet och styrningen av densamma. Expansionskärlet har till uppgift att se till att varmvattnet till radiatorerna kommer upp till de lägenheter som är högst belägna i våra hus. Expansionskärlet och styrningen är placerad i teknikrummet.

Varken leverantören av expansionskärlet eller Peab ville rätta till felet trots att vi ansåg att en sådan viktig komponent borde rättas till under garanti.

Vi fick i samarbete med Kabona konstruera om styrningen och styra expansionskärlet från den befintliga fastighetsstyrningen. Detta kostade föreningen ca. 25 000 kr plus många arbetstimmar. Vi anser dock att vi nu har en säkrare teknisk lösning för att hålla värmen i våra lägenheter än vad Peab levererat.

Vi har också haft driftsavbrott under ett par dagar då våra hissar har stått stilla. Detta har leverantören Kone rättat till på garanti. Vi har ett serviceavtal med Kone som säkerställer att hissarna skall fungera och att driftsavbrotten skall bli så korta som möjligt. Serviceavtalet kostar föreningen ca. 30 000 kr/år.

Avtal har tecknats med Securitas för dygnetruntjour. Företaget kan sända ut montörer för att åtgärda akuta händelser som uppstått i våra hus. Instruktion för hur jourmontör får tillkallas finns anslagen vid entréerna till husen.

En fällstol i husens entréer har monterats åt medlemmarna att nyttjas under väntan på t.ex. taxi.

För att få plats med så många cyklar som möjligt under vintersäsongen har regelverk och krokar monterats i föreningens cykelrum.

Vi har beviljats, från kommunen, bygglov för inglasning av de balkonger som ännu inte har detta. Bygglovet gäller i fem år men arbetet måste påbörjas inom två år.

Utförda underhåll

Några underhållsarbeten med våra hus har vi inte behövt utföra och vi räknar inte med några behov av underhållsarbeten under 2014. Våra hus är ju endast fem år gamla så vi räknar inte med större underhållskostnader de närmaste åren. Mindre underhållsarbeten klarar vi löpande inom den lagda budgeten.

Vi har i höstas haft femårs besiktning från Peabs sida och endast småfel upptäcktes och kommer att rättas till av Peab.

För att förhindra att grus och slask kommer in i trapphusen och hissarna har styrelsen införskaffat mattor i entréerna, som byts ut regelmässigt via ett avtal med Söderbergs Mattleasing.

Planerade underhåll

Under första halvåret 2014 kommer vi låta bygga fyra förråd i källaren samt 1 st. förråd i rummet vid entrén Folkparken 12. Föreningen behöver plats för snöskyfflar, verktyg, lampor etc. samt plats för en verktygsbänk för att kunna utföra vissa arbeten i egen regi.

Ekonomi

Vi har lagt om ett lån (ca. 9 000 000 kr med räntesats 3,96 %) 2013-02-20 hos Nordea och flyttat detsamma till Handelsbanken. Lånet har delats upp i tre lån om 2 955 000 kr vardera. För mer information se not 12 i bokslutet. Vi har under 2013 amorterat 74 994 kr av lånet som har räntesats 3,13 %. Genom att dela upp lånen skapas möjlighet att varje år framöver göra extra amorteringar om vår ekonomi fortsatt utvecklas lika bra som tidigare. Totalt skuldbelopp är 8 792 506 kr in i verksamhetsår 2014

Vi har fortsatt kvar, ytterligare ett år, på vårt dyra lån med räntesats 4,76 % hos Nordea med villkorsändringsdag 2015-02-18 och aktuell skuld på 8 833 500 kr.

Vårt andra lån hos Nordea med räntesats 4,65 % kommer att lösas 2014-01-22 och då får vi betydligt billigare lån (se nedan under rubrik "väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång"). Detta lån har en aktuell skuld på 8 832 505 kr. Under året har vi amorterat totalt 101 925 kr till Nordea.

Föreningens ekonomi är mycket god och vi har "byggt" upp en stor buffert utöver fonden för yttre underhåll. Vi kommer därför att amortera 1 200 000 kr när lånet ovan sätts om 2014-01-22.

Som vi skrev i Förvaltningsberättelsen 2012 kommer fonden för yttre underhåll att totalt bli 760 000 kr. Styrelsen tycker att det är mer rättvist mot medlemmarna att amortera våra lån i en snabbare takt än vi gjort tills nu och därigenom kan avgifterna hållas låga.

Våra hus är i nyskick och några omfattande reparationer finns inte under flera år framöver och när dessa reparationer väl kommer kan vi i stället ta lån som täcker reparationskostnaderna.

Årsavgifter

Vi behöver inte höja avgifterna under 2014. Prishöjningar på tjänster, fjärrvärme, el, vatten, avlopp, internet etc. kommer dock med automatik höjas i framtiden, så avgiftshöjningar blir det även hos oss förr eller senare.

Budget

Budgeten visas på en separat bilaga.

Fastighetsbeskattning

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd 2008.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 2013 beslutades att anta en ny stadga §9 angående sittningstiden för styrelsens ledamöter.

Ett av föreningens lån hos Nordea sades upp och placerades om med bättre låneränta hos Handelsbanken. Se under rubrik Ekonomi.

Omfattande åtgärder har utförts i föreningens teknikrum. Se under rubriken Fastigheten.

Nytt avtal har tecknats med Conzignus - Hem och Fastighet AB som sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Se under rubriken Ekonomisk förvaltning.

Nytt avtal har tecknats med Securitas dygnetruntjour. Se under rubrik Fastigheten.

Nytt serviceavtal har tecknats med Kabona angående föreningens fastighetsstyrning. Se under rubrik Fastigheten.

Föreningen har ingått avtal med Söderbergs mattleasing AB för entrémattor till husens entréer. Se under rubrik Utförda underhåll.

I husens entréer har fällstolar monterats. Se under rubrik Fastigheten.

AB Byggledartjänst har utfört Garantibesiktning (5-årsbesiktning) av föreningens fastigheter. Besiktningen utfördes 2013-11-11. Se under rubrik Utförda underhåll.

Fortsatt bygglov har beviljats för inglasning av föreningens balkonger. Bygglovets gäller i fem år men arbetet måste påbörjas inom två år. Styrelsen **måste** kontaktas innan beställning av inglasning sker. Se under rubrik Fastigheten.

För att alla medlemmars cyklar ska få plats i föreningens cykelrum har krokar i taket uppmonterats. Se under rubrik Fastigheten.

Föreningen har ingått i nätverket Rädda Haninge Kulturpark. Vi har också ingått i ett samarbete med ROJ teatern som har sin verksamhet i Kultur Parken.

Under året har styrelsen förhandlat med kommunen om att ha tillgång till "Alphyddan" som samlingslokal till medlemmarna och samfälligheten som ska bildas under 2014.

Alla ordföranden och kassörer i bostadsrättsföreningarna Haninge Park 1-7 har beslutat att ha gemensamma träffar i framtiden. Syftet med träffarna är att dela med oss av erfarenheter om leveantörer, förvaltare, samfällighetsföreningen etc. och annat som kan vara av gemensamt intresse för bostadsrättsföreningarna. En träff genomfördes under 2013.

Under året har styrelsen bjudit in medlemmarna till en grillfest i "Alphyddans" trädgård och ett julmingel i Eget Hems lokaler i syfte att ha ett trevligt samkväm och att lära känna sina grannar bättre.

Styrelsen har köpt in en skrivare med skanningsmöjlighet för att underlätta styrelsearbetet.

Ett partytält har inköpts för föreningens gemensamma fester i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Som framgår ovan under rubriken "Ekonomi" kommer ett lån från Nordea att lösas 2014-01-22. Detta lån amorteras med 1 200 000 kr. Skuldbeloppet efter amortering blir 7 621 180 kr. Lånet blir ett 3 månaders STIBOR 1 ÅR med räntesats $0,942\% + 1,150\% = 2,092\%$.

Rensning/rengöring av frånluftskanalerna i bägge husen, justering av ventilerna för ventilationen med efterföljande OVK besiktning (okulär ventilations kontroll) kommer att utföras våren 2014

Under 2014 kommer Södertörns brandförsvärsförbund att genomföra brandskyddsinspektion i föreningens fastigheter.

Att under 2014 upprätta en underhållsplan med kostnader för kommande reparationer för 30 år framöver. Detta med anledning av att styrelsen inväntade Peabs femårsbesiktningen av fastigheterna som genomfördes sent i höstas.

Styrelsen kommer att kalla till extrastämman för att föreslå att paragraf 8 i våra stadgar formuleras om så att våra lån amorteras av i snabbare takt och där igenom kunna hålla låga medlemsavgifter i framtiden. Nya avsättningar till den yttre fonden kommer därför inte ske utan när större reparationer, i en framtid, blir nödvändiga kommer vi ta nya lån för att täcka kostnaderna för detta.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012
Nettoomsättning	2 518 645	2 513 199
Årsresultat	192 874	119 941
Yttre fond	540 000	320 000
Taxeringsvärde	37 773 000	31 605 000
Bostadsyta	3 092	3 092
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	757	749
Genomsnittlig skuldränta, %	4,20	4,43

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	192 874
Balanserad vinst	785 859
Till föreningsstämmans förfogande	<u>978 733</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	220 000
att i ny räkning överförs	<u>758 733</u>
	<u>978 733</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

Not 2013 2012

Nettoomsättning

Årsavgifter		2 340	2 316
Hysesintäkter		179	172
Övriga intäkter		0	25
Summa nettoomsättning		<u>2 519</u>	<u>2 513</u>

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	2	-194	-207
Reparation och underhåll	3	-57	-25
Taxebundna kostnader	4	-485	-498
Fastighetsförsäkring		-19	-18
Fastighetsskatt		-8	-6
Övriga driftskostnader	5	-113	-76
Kameral förvaltning		-56	-52
Styrelsearvode och sociala kostnader	6	-94	-105
Revisionsarvode		-19	-15
Övriga kostnader		-49	-60
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 094</u>	<u>-1 061</u>

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

-185 -181

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

1 240 1 271

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter och liknande resultatposter		65	32
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 112	-1 184
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 047</u>	<u>-1 152</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

193 120

ÅRETS VINST

193 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad och mark	7	86 897	87 079
Maskiner och inventarier	8	18	21
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>86 915</u>	<u>87 100</u>

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar		0	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41	45
Kassa och bank	10	1 882	1 637
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 923</u>	<u>1 712</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>88 837</u>	<u>88 812</u>
--	--	---------------	---------------

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		46 373	46 373
Fond för yttre underhåll		540	320
Upplåtelseavgifter		13 933	13 933
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 845</u>	<u>60 625</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		786	886
Årets vinst		193	120
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>979</u>	<u>1 006</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u><u>61 824</u></u>	<u><u>61 631</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 277	26 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 277</u>	<u>26 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		182	136
Leverantörsskulder		96	83
Skatteskulder		14	12
Övriga kortfristiga skulder		40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	406	451
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>737</u>	<u>682</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>88 837</u></u>	<u><u>88 812</u></u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	14	27 179	27 179
		Inga	Inga

7 Dec

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Annuitetsbaserad avskrivningsplan tillämpas.

Byggnad	Enligt progressiv avskrivningsplan
Maskiner och Inventarier	Linjär 10 %

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	38	28
Snöskottning	32	37
Städning och fastighetsskötsel	88	92
Trädgårdsarbete	36	38
Övrigt	0	12
Summa	194	207

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	57	25
Summa	57	25

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	62	64
Sophämtning	32	34
Vatten	94	98
Värme	296	302
Övrigt	0	0
Summa	485	498

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Självrisk	0	-6
Telia tv/bredband/telefoni	113	83
Summa	113	76

Not 6, Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2013	2012
Lagstadgade arb giv avg	17	18
Löner till tjänstemän	78	0
Styrelsearvoden	0	86
Övr kostn.ers/förmåner	0	1
Summa	94	105

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 599	87 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>87 599</u>	<u>87 599</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520	-342
Årets avskrivningar	<u>-182</u>	<u>-178</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-702	-520
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 897</u>	<u>87 079</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	14 500	14 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 503	26 376
Taxeringsvärde mark	<u>7 270</u>	<u>5 229</u>
	<u>37 773</u>	<u>31 605</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30</u>	<u>30</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-6
Avskrivningar	<u>-3</u>	<u>-3</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12	-9
Utgående restvärde enligt plan	<u>18</u>	<u>21</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	17	15
Förvaltning	7	17
Kabel-TV	11	9
Övriga poster	6	4
Summa	41	45

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	238	0
Kassa och bank	1 644	1 637
Summa	1 882	1 637

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	46 372 500	-	-	46 372 500
Upplåtelseavgifter	13 932 500	-	-	13 932 500
Fond, yttre underhåll	320 000	-	220 000	540 000
Balanserat resultat	885 919	119 941	-220 000	785 859
Årets resultat	119 941	-119 941	192 874	192 874
Eget kapital 2013-12-31	61 630 859	0	192 874	61 823 733

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 882 506 kr	3,13 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-01-30.
Stadshypotek	2 955 000 kr	2,96 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-01-30.
Nordea	8 833 500 kr	4,76 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-02-18.
Stadshypotek	2 955 000 kr	2,74 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-01-30.
Nordea	8 832 505 kr	4,65 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-22.
Varav	181 604 kr	amorteras inom 12 månader

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	6	6
Fjärrvärme	36	43
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	196	202
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	4	0
Räntor	164	198
Övriga poster	0	2
Summa	<u>406</u>	<u>451</u>

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 179	27 179
	<u>27 179</u>	<u>27 179</u>

Underskrifter

Handen 2014-03-24

Ort och datum

Ulf Nilsson

Ulf Nilsson
Kassör/Vice Ordförande

Anita Sjöquist

Anita Sjöquist
Sekreterare

Lennarth Sjöquist

Lennarth Sjöquist
Fastighetsansvarig

Anita Björk

Anita Björk
Ledamot

Elisabeth Styffe

Elisabeth Styffe
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 03 - 26

Lena Gustavsson

Allegretto Revision AB
Lena Gustavsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningsskyldig 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.

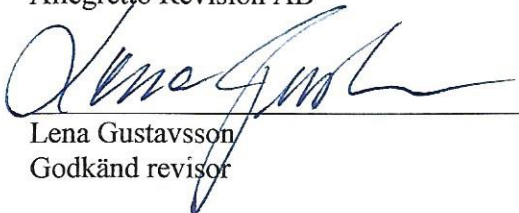
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 mars 2014

Allegretto Revision AB



Lena Gustavsson
Godkänd revisor