

Årsredovisning 2014

BRF HANINGE PARK 4
769606-2632

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Haninge Park 4, Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-07 och efterföljande konstitueringsmöte haft följande sammansättning:

Elisabeth Jacobsen Styffe	Ordförande
Ulf Nilsson	Kassör/viceordförande
Tom Falmer	Sekreterare
Lennarth Sjöquist	Ledamot
Camilla Rahm	Suppleant
Marika Andersson	Suppleant
Richard Gamnis	Suppleant (avgick augusti 2014)

Ingen valberedning valdes på årsstämman.

Vid årsstämman 2014-04-07 valdes Svensk fastighetsrevision AB. Revisor Anders Persson.

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

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

Föreningens byggnader uppvärms genom fjärrvärme.

Finansiering av fastighetens underhåll säkerställs genom föreningens avskrivningsplan samt att föreningens låneskuld amorteras ned i den takt som ekonomin tillåter.

Se vidare redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-07. Därefter är en revidering utförd av paragraf 9 2013-11-26 och en av paragraf 8 2014-04-07.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

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

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

Beslut vid årsstämman 2014 har styrelsearvoden utbetalats med 77 650 kr.exkl. arbetsgivaravgift.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningen hade vid årets slut 64 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelse skett. Genomsnittspris 26 403 kr/kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1112,50 kr. för år 2015. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 445 kr. för år 2015.

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser samt 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.

Peab Bostad har ansvarat för den yttre miljön under 2014. Föreningens fastigheter kommer under 2015 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.

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

www.brhanningepark4.se På hemsidan finns möjlighet att erhålla information om vår förening såsom: stadgar, ekonomisk plan, årsredovisningar, lägenhetsbeskrivning, kontaktpersoner i styrelsen, underhåll/drift, tidigare händelser, mäklarinformation etc.

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

Skriftlig information delas ut 3-4 gånger per år till samtliga medlemmar. Informationsblad anslås även på föreningens anslagstavla placerad i entrén till respektive hus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

ALLMÄNT

Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund har kontrollerat hur vår egenkontroll av miljön bedrivs samt inspekterat en av våra lägenheter och undercentralen. Inga anmärkningar noterades förutom att ny radonmätning krävs.

Nya avtal har upprättats med vår ekonomiska förvaltare Hem och Fastighet. Låneupphandling av banktjänster och den "Papperslösa föreningen".

Matavfallssortering kommer att påbörjas under våren 2015.

Under januari 2015 kommer tillsyn att utföras av Södertörns brandskyddsförbund med genomgång av vårt brandskydd samt förebyggande åtgärder för vår egenkontroll.

UNDERHÅLL

OVK besiktning genomfördes under 2014 utan anmärkningar. Samtidigt utfördes byte av uteluftsfilter i samtliga lägenheter.

En förenklad underhållsplan är upprättad under 2014.

Ny radonmätning i våra fastigheter ska genomföras under 2015.

EKONOMI

Vår ekonomi är mycket god och vi behöver inte höja avgiften för medlemmarna under 2015. Styrelsens strategi är att utnyttja marknadens låga räntenivåer under 2014-2016 samt att alltid ha lån med villkorsändringsdag under första kvartalet varje år. Därmed får vi möjlighet att förhandla med bankerna varje år och bedöma om vi skall ha rörliga eller fasta räntenivåer på våra lån.

Våra lån är placerade hos Handelsbanken (Stadshypotek) med aktuell skuld 8 692 514 kr och hos Nordea med aktuell skuld 16 409 380 kr. Total skuld för vår förening är 25 101 894 kr.

Lånen har amorterats under 2014 med 1 356 617 kr.

För år 2015 gäller att vi placerat om våra lån till Handelsbanken (Stadshypotek) med ett Stiborlån med total skuld 18 553 055 kr och löptid på ett år med 3 mån. 0,26 % (2015-01-08) med påslag 0,79 % = aktuell ränta 1,05 %. Vi har gjort en engångsamortering med 800 000 kr i ovanstående skuldbelopp. Villkorsändringsdag 2016-01-30.

Utöver ovanstående lån har vi två lån hos Handelsbanken med fast räntasats 2,96 % respektive 3,13 % med villkorsändringsdagar 2016-01-30 respektive 2017-01-30. Lånen har aktuellt skuldbelopp 2 955 000 kr respektive 2 782 514 kr. Det sistnämnda lånet amorterar vi med 99 992 kr/år.

Total årsränta för föreningen blir 369 368 kr och total skuld 24 290 569 kr.

Prishöjningar på tjänster och produkter kommer att höjas med automatik i framtiden och nuvarande låga marknadsräntor kommer ävenledes att höjas vilket medför att medlemsavgifterna förr eller senare också måste höjas.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 524 255	2 518 645	2 513 199
Årsresultat	183 844	192 874	119 941
Soliditet, %	71	69	69
Yttre fond	760 000	540 000	320 000
Taxeringsvärde	37 773 000	37 773 000	31 605 000
Bostadsyta	3 092	3 092	3 092
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	757	757	749
Lån per kvm bostadsyta	8 118	8 557	8 570
Genomsnittlig skuldränta, %	3,24	4,20	4,47
Belåningsgrad, %	29,01	30,45	30,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	183 844
Balanserad vinst	758 733
Till föreningsstämmans förfogande	<u>942 577</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

220 000
<u>722 577</u>
<u>942 577</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		2 516	2 519
Övriga intäkter		9	0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		2 524	2 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-955	-875
Övriga kostnader	6	-87	-105
Löner och arvoden	7	-112	-113
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-368	-185
Summa rörelsekostnader		-1 522	-1 279
Rörelseresultat		1 002	1 240
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-835	-1 112
Summa finansiella poster		-818	-1 047
Resultat efter finansiella poster		184	193
Årets vinst		184	193

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	86 532	86 897
Maskiner och inventarier	9	15	18
Summa materiella anläggningstillgångar		86 547	86 915
Summa anläggningstillgångar		86 547	86 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	0
Övriga kortfristiga fordringar	11	-37	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54	41
Summa kortfristiga fordringar		31	41
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 050	1 882
Summa kassa och bank		1 050	1 882
Summa omsättningstillgångar		1 081	1 923
Summa tillgångar		87 628	88 837

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		46 373	46 373
Upplåtelsekapital		13 933	13 933
Fond för yttre underhåll		760	540
Summa bundet eget kapital		61 065	60 845
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		759	786
Årets vinst		184	193
Summa fritt eget kapital		943	979
Summa eget kapital		62 008	61 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 102	26 459
Övriga långfristiga skulder		-191	-182
Summa långfristiga skulder		24 911	26 277
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		191	182
Leverantörsskulder		104	96
Skatteskulder		42	14
Övriga kortfristiga skulder		0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	373	406
Summa kortfristiga skulder		709	737
Summa eget kapital och skulder		87 628	88 837
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		27 179	27 179
Summa ställda säkerheter		27 179	27 179

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Avskrivningsprincip för byggnad har ändrats från föregående år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	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 upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter, p-platser	176	179
Årsavgifter, bostäder	2 340	2 340
Övriga intäkter	9	0
Summa	2 524	2 519

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	85	49
Snöskottning	40	32
Städning och fastighetsskötsel	74	77
Trädgårdsarbete	19	36
Summa	217	194

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	47	57
Summa	47	57

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	63	62
Sophämtning	36	32
Uppvärmning	310	296
Vatten	106	94
Summa	516	485

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	20	19
Fastighetsskatt	34	8
Kabel-TV	120	113
Övrigt	0	0
Summa	175	140

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	17
Kameral förvaltning	28	29
Övriga förvaltningskostnader	58	58
Summa	87	105

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvoden	21	19
Sociala avgifter	13	17
Styrelsearvoden	78	78
Summa	112	113

	2014	2013
Summa	0	0

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 599	87 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 599	87 599
Ingående ackumulerad avskrivning	-702	-520
Årets avskrivning	-365	-182
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 067	-702
Utgående restvärde enligt plan	86 532	86 897
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 500</i>	<i>14 500</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 503	30 503
Taxeringsvärde mark	7 270	7 270
Summa	37 773	37 773

Not 9, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	30	30
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	30	30
Ingående ackumulerad avskrivning	-12	-9
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-15	-12
Utgående restvärde enligt plan	<u>15</u>	<u>18</u>

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	835	1 112
Övriga finansiella kostnader	0	0
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	<u>835</u>	<u>1 112</u>

Not 11, Övriga kortfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	37	-0
Summa	<u>37</u>	<u>-0</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	10	7
Inkomsträntor	2	0
Kabel-TV	11	11
Räntor	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	23
Summa	<u>54</u>	<u>41</u>

Not 13, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	46 373	-	-	46 373
Upplåtelseavgifter	13 933	-	-	13 933
Fond, yttre underhåll	540	-	220	760
Balanserat resultat	786	193	-220	759
Årets resultat	193	-193	184	184
Eget kapital 2014-12-31	61 824	0	184	62 008

Not 14, Skulder till kreditinstitut (TSEK)

	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,13 %	2 783	2 883	2017-01-30
Stadshypotek	2,96 %	2 955	2 955	2016-01-30
Nordea	4,76 %	8 788	8 834	2015-02-19
Stadshypotek	2,74 %	2 955	2 955	2015-01-30
Nordea	1,49 %	7 621	8 833	2015-01-19
Summa	3,14 %	25 102	26 460	

Varav amorteras inom 12 månader

191 TSEK

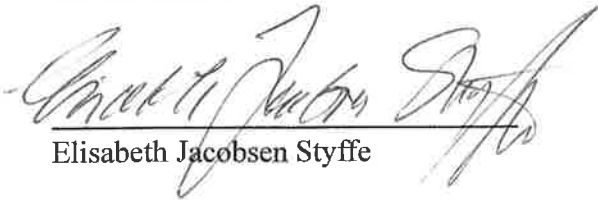
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

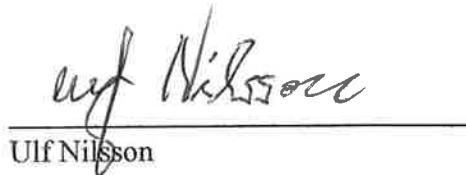
	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	209	196
Räntor	92	142
Uppvärmning	47	36
Utgiftsräntor	14	21
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	373	406


Underskrifter

Handen 2015-03-18

Ort och datum


Elisabeth Jacobsen Styffe

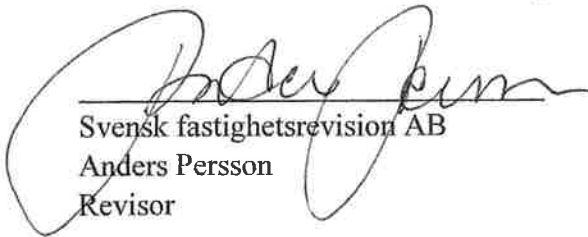

Ulf Nilsson


Tom Falmer


Lennarth Sjöquist

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-03-18


Svensk fastighetsrevision AB
Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haninge Park 4
org nr 769606-2632

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Haninge Park 4 för räkenskapsåret 2014.

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 Brf Haninge Park 4 finansiella ställning per 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Haninge Park 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 bostadrättslagen.

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 revisionssed 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 bostadrättslagen och föreningens stadgar.

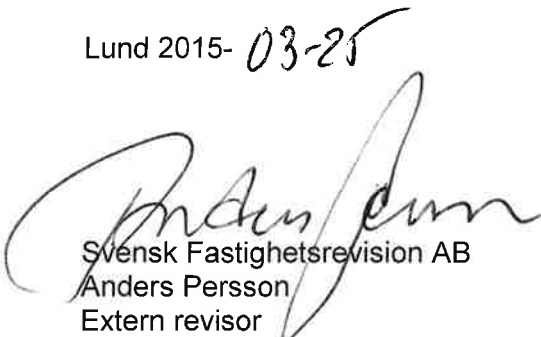
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Lund 2015- 03-25



Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor