

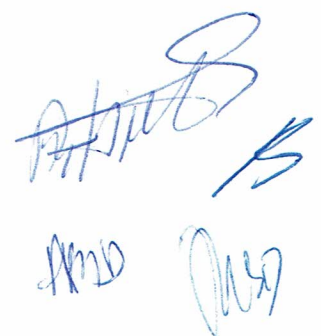
Årsredovisning 2018

BRF HANINGE PARK 4 769606-2632

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Noter	10

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Haninge Park 4, i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-01 och föreningens senaste revidering av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-04-27.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Söderbymalm 3:513 på adresserna Folkparken 12 och 14 i Handen. Föreningen har 44 lägenheter om totalt 3 092 kvm. Lägenhetsfördelning:

15 st. med 2 rum och kök.

18 st. med 3 rum och kök.

11 st. med 4 rum och kök.

De två husen byggdes av Peab Bostad AB åren 2008 till 2009. Husen utgörs av ett fyra- och ett femvåningshus. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsägarna. Till byggnaderna hör också 35 parkeringsplatser varav 9 stycken är i garage och övriga utomhus och de flesta med elstolpe för uppvärmning.

Föreningens byggnader uppvärms genom fjärrvärme. Styrning av temperaturen i lägenheterna, entreplan och trapphus sker via ett datastyrt teknikrum. Styrning av tappvatten och ventilationssystem sker ävenledes via teknikrummet. Detsamma gäller för belysning i entreplan, trapphus och ytterbelysning utanför husen och på parkeringen.

Bägge husen är utrustade med mycket stor hiss (sänghiss) av fabrikat Kone med vilken föreningen har kontrakt för kontinuerlig service för att undvika driftstopp.

Alla lägenheter har var sitt förråd i källaren Folkparken 12. Föreningen har utöver dessa tillskapat extra förråd som är möjliga för medlemmarna att hyra. I respektive trapphus finns ett rullstols- och barnvagnsrum. I separat byggnad finns miljöstation för sopor och ett cykelrum.

Finansiering av fastighetens underhåll säkerställs genom föreningens avskrivningsplan samt att föreningens låneskuld amorteras ned i den takt som ekonomin tillåter. Se vidare redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och under rubriken "Ekonomi".

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsens sammansättning

Lennart Stensvad	Ordförande
Marina Stensvad	Kassör
Ann-Britt Dahlquist	Sekreterare
Ayhan Mehmed	Vice ordförande
Marja Huttunen	Suppleant
Marika Andersson	Suppleant
Solveig Forsblom	Suppleant

Ovanstående sammansättning av styrelsen gäller efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-18 och efterföljande konstitueringsmöte.

Revisorer

David Walman Revisor, Råvisor AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Styrelsen har under året hållit nio (9) stycken protokollförda sammanträden. I samband med föreningsstämman anordnades en social samvaro med mat och dryck för deltagarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 stycken. Tillkommande medlemmar under året var fyra stycken och avgående medlemmar under året var fyra stycken. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Under året har fyra stycken överlåtelse skett med ett genomsnittspris av 41 300 kr/kvm. Högsta kvadratmeterpris vid överlåtelse under året var 41 716 kronor/kvm. En lägenhetsöverlåtelse gjordes via gåvobrev och har inte medtagits i kvadratmeterpriset.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiterades en överlåtelseavgift på 1 138 kronor. Eventuell pantsättningsavgift debiterades pantsättaren med 455 kr för år 2018.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna och Borätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser samt tillgång till ekonomisk, teknisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmarna är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens två hus.

Under maj 2018 bildades en Gemensamhetsanläggning för alla sju bostadsrättsföreningar i Haninge Park (1-7), benämnd Haninge Park Samfällighetsförening (SFF). Samfällighetsföreningen har tagit över Peab Bostads ansvar för den yttre miljön. Samfällighetsföreningen har således ansvar för skötsel av gårdsytor, vistelseytor, lekplatser, planteringar, växtlighet, naturmark, vägar, brandvägar, gångbanor, cykelbanor, parkeringsplatser samt besökspareringsplatser, bullervall och plank, belysning och dagvattenhantering. Fördelning av kostnaderna mellan Brf:erna 1-7 har gjorts enligt boarea och lokalarea per Bostadsrättsförening. Brf Haninge Park 4 har för halvåret 2018 betalat 59 523 kronor till Samfällighetsföreningen. Planerad kostnad för 2019 är 134 900 kronor. Till PEAB Bostad betalade Brf Haninge Park 4 för en tolv månaders period ca 120 000 kronor.



På hemsidan www.brffhaningepark4.se finns möjlighet att erhålla information om vår förening såsom: stadgar, ekonomisk plan, årsredovisningar från år 1 och framåt, lägenhetsbeskrivning, kontaktpersoner i styrelsen, underhåll/drift, tidigare händelser, mäklarinformation etc.

Föreningen har kölista för medlemmar som önskar hyra garage, parkeringsplats i anslutning till entréerna, en extra parkeringsplats eller ett extra förråd.

Skriftliga informationsblad delas ut 4-5 gånger per år till samtliga medlemmar. Informationsbladen distribueras i första hand via medlemmarnas mailadresser.

Föreningen arrangerar årligen en till två sociala aktiviteter för medlemmarna. I november 2018 anordnades en glöggafton med samvaro och en barnkör som kom och sjöng.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Den "papperslösa föreningen"	Hem och Fastighet
Låneupphandlingsofferter	Hem och Fastighet
Serviceavtal	Kone AB
Service-, suport- och teknisk genomgång av teknikrummet	Kabona
Larmavtal	Securitas
Leasing av mattor i entréplan	Söderbergs Mattleasing AB
Bredband, telefoni, tv, datakommunikation	TeliaSonera
Städavtal för entréplan och trapphus	Antartic AB
Hysesavtal AED PLUS Hjärtstartare	Nordic Servicia Medical AB
Brf Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Systematisk Brandskydd	SBA Cupola

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under 2018 har föreningen genomfört en stamspolning av alla avlopp i respektive lägenhet. Det var första gången som detta gjordes i föreningen.

Föreningen har förlängt bygglov för balkonginglasning för resterande sju (7) balkonger.

Föreningen har bytt till LED-belysning utanför portarna och målat om taken vid entréerna. Garagelamporna är också utbytta till LED-belysning.

Nya julbelysningar har satts upp utanför entréerna.

Föreningen har infört en systematisk brandskyddskontroll vilket innebär att vissa kontroller görs regelbundet för att minimera risk vid eventuell brand. Dessutom har 5 st brandsläckare installerats samt 15 st brandfilter monterats i husen.

Föreningen har tecknat ett nytt femårs avtal med Telia. Enligt samma villkor och pris som i tidigare avtal. Alla routrar kommer att bytas ut under hösten 2019 med bättre kapacitet.

Föreningen kommer att anlita en entreprenör under 2019 för att upprätta en underhållsplan. Husen är snart 10 år och underhållet behöver planeras för att inte råka ut för stora överraskningar kostnadsmässigt.

Ekonomi

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter eller av ordförande och vice ordförande i förening. Föreningens ekonomi är mycket god och styrelsen har inga planer på att föreslå någon höjning av avgiften för medlemmarna. Styrelsen har tvärtom haft möjlighet att föreslå avgiftssänkningar men har valt att ha som strategi att istället nyttja de låga räntenivåerna till att amortera så mycket som möjligt.

Under 2018 amorterades 900 tsek. För 2018-12-31 gäller en utgående skuld på 21 391 tsek som vi under 2019 kommer att amortera med 800 tsek. Föreningens totala skuld beräknas vid 2019 års utgång vara 20 591 tsek.

Föreningen har ett rörligt stiborlån med en räntesats vid 2019 års början på ca 0,59 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 536	2 528	2 520	2 511
Resultat efter fin. poster	476	747	782	606
Soliditet, %	75	74	73	72
Yttre fond	980	980	980	980
Taxeringsvärde	38 263	38 263	38 263	37 773
Bostadsyta, kvm	3 092	3 092	3 092	3 092
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	757	757	757
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 918	7 209	7 533	7 824
Genomsnittlig skuldränta, %	0,58	0,58	0,83	1,40
Belåningsgrad, %	25,14	26,09	27,15	28,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	46 373	-	-	46 373
Upplåtelseavgifter	13 933	-	-	13 933
Fond, yttre underhåll	980	-	-	980
Balanserat resultat	2 110	747	-	2 858
Årets resultat	747	-747	476	476
Eget kapital	64 143	0	476	64 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 858
Årets resultat	<u>476</u>
Totalt	3 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>3 334</u>
	3 334

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

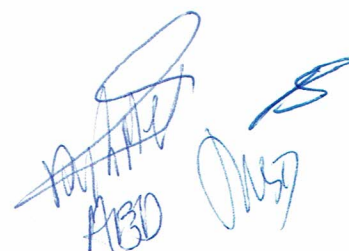
Handwritten signature and initials:
Anhito
ABD
ASD

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 536	2 535
Rörelseintäkter		1	3
Summa rörelseintäkter		2 537	2 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 316	-1 044
Övriga externa kostnader	7	-104	-110
Personalkostnader	8	-148	-140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368	-368
Summa rörelsekostnader		-1 937	-1 663
Rörelseresultat		600	876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-127	-132
Summa finansiella poster		-124	-128
Resultat efter finansiella poster		476	747
Årets resultat		476	747

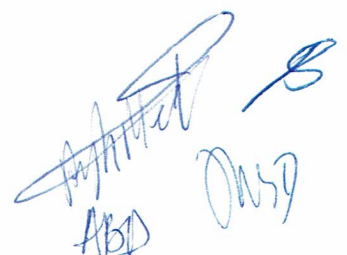
Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	85 070	85 435
Maskiner och inventarier	11	3	6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>85 073</u>	<u>85 441</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>85 073</u>	<u>85 441</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	9
Övriga fordringar	12	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116	49
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>134</u>	<u>61</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 291	1 366
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 291</u>	<u>1 366</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 425</u>	<u>1 427</u>
Summa tillgångar		<u>86 498</u>	<u>86 868</u>



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 305	60 305
Fond för yttre underhåll		980	980
Summa bundet eget kapital		61 285	61 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 858	2 110
Årets resultat		476	747
Summa fritt eget kapital		3 334	2 858
Summa eget kapital		64 619	64 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 291	22 191
Summa långfristiga skulder		21 291	22 191
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	100
Leverantörsskulder		183	157
Skatteskulder		3	40
Övriga kortfristiga skulder		-0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	302	239
Summa kortfristiga skulder		588	535
Summa eget kapital och skulder		86 498	86 868


ABD OASD

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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.

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

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2008 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 669 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, förråd	17	14
Hysesintäkter, p-platser	172	175
Årsavgifter, bostäder	2 340	2 340
Övriga intäkter	9	10
Summa	2 537	2 539



Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	50	48
Fastighetsskötsel	5	1
Snöskottning	64	81
Städning	113	65
Trädgårdsarbete	9	2
Övrigt	15	5
Summa	257	202

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	197	148
Summa	197	148

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	82	73
Sophämtning	42	50
Uppvärmning	371	276
Vatten	120	108
Summa	615	508

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	38	38
Kabel-TV	127	127
Samfällighet	60	0
Summa	248	187

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	5	2
Juridiska kostnader	0	1
Kameral förvaltning	46	44
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	44	53
Summa	104	110



Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	28	20
Styrelsearvoden	120	110
Övriga arvoden	0	10
Summa	148	140

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127	131
Summa	127	132

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 599	87 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 599	87 599
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 164	-1 798
Årets avskrivning	-365	-365
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 529	-2 164
Utgående restvärde enligt plan	85 070	85 435
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 500</i>	<i>14 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 485	30 485
Taxeringsvärde mark	7 778	7 778
Summa	38 263	38 263

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30	30
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30	30
Ingående ackumulerad avskrivning	-24	-21
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-27	-24
Utgående restvärde enligt plan	3	6

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	3
Summa	3	3

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	19	19
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	11	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73	8
Summa	116	49

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-12-19	0,56 %	13 414	14 314
Nordea Hypotek	2019-02-20	0,54 %	7 977	7 977
Summa			21 391	22 291
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			100	


Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	211	211
Uppvärmning	43	0
Utgiftsräntor	17	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0
Summa	302	239

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 179	27 179
Summa	27 179	27 179

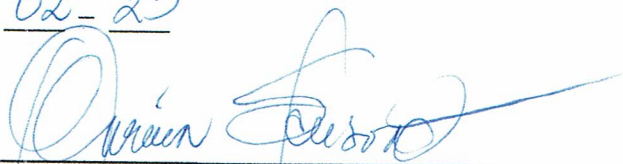
Handwritten signatures and initials:
ABD
0157

Underskrifter

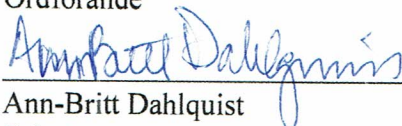
Handen, 2019 - 02 - 23
Ort och datum



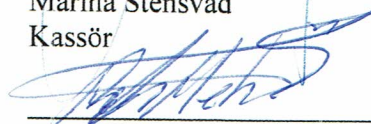
Lennart Stensvad
Ordförande



Marina Stensvad
Kassör

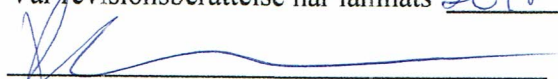


Ann-Britt Dahlquist
Sekreterare



Ayhan Mehmed
Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 04



Rävisor AB
David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4
Organisationsnummer 769606-2632**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 för år 2018.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 för år 2018.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-03-04



Rävisor AB
David Walman
Revisor