

Årsredovisning 2020

BRF HANINGE PARK 2

769606-2616



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HANINGE PARK 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Söderbymalm 3:506 på adressen Folkparken 6 i Handen. Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 335 kvm och 4 lokaler om 89 kvm.

24 utvändiga P-platser samt 10 i kallgarage där alla är uthyrda.

Fastigheten ingår i Haninge Park Samfällighetsförening, där ingår alla markavlopp, gator, trädgård o gräsytor samt belysningsstolpar med armaturer. Samt ingår skötsel av alla ytor inklusive snöröjning vintertid.

usive

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa Norge. Bostadsrättstillägget ingår i premien, likaså styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Conny Molinder	Ordförande
Lars Svensson	Suppleant
Lisbeth Svensson	Ledamot
Bengt Lundberg	Ledamot
Johan Fahlén	Ledamot

VALBEREDNING

Bo Nyström och Gunvor Lundberg.

REVISORER

Rävisor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten gällande löpande frågor. Medverkat på Vattenfalls infomöten om fjärrvärme o framtida planering om solpaneler. Närvarat på Fastighetsmässan för allmän information om nymodigheter.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Byte av fönster i övernattningslägenheten plan 12

OVK besiktning av ventilation i lokal 1 Husman Hagberg

Fastsättning av plåtbleck och dekorationsplåtar på samtliga balkonger som lossnat.

Utfört brandsyn inom fastigheten enligt plan från Räddningstjänsten Syd samt kontroll av brandvarnare i alla lägenheter.

PLANERADE UNDERHÅLL

Q2 2021 Justering balkongdörrar, byte espagnoletter på dessa som inte fungerar.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El service i fastigheten	Mats & Rolf El AB
Fastighetsstädning	Musa Fastigheter & Städ AB
Hiss service	Kone AB
Luftbehandling inom fastigheten samt service av ventilation lokal 1 Husman Hagberg	Rolin Service AB
Snöskottning yttertak, plåtarbeten	AB Oskar Jansson plåt
VVS service av fastigheten	Rördoktorn AB
Lås o cylindrar till huset	Brandbergens Låshörna AB
Funktionsprov av rökluckor i trapphustoppen	Dafo AB
Styr o regler (styrsåp)	Nordomatic AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Förberedelser för ny utemiljö vid entren efter majoritetsbeslut inom huset.

Kompletteringar av datakablar inom lägenheten till Mediaskåpet för de som önskat enligt utsänt frågeformulär.

Nyhetsbladet fortsätter vi att distribuera så snart styrelsen har något att informera om, utskicken sker via mail. De som inte har mail får kopia i brevlådan. Anslås även på infotavlan i entren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ekonomi är fortfarande bra med dagens ränteläge, omsättning av två lån sista december 2020 till ca 0,8 % ränta, gör att vi inte behöver höja avgifterna för lägenheterna under 2021.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

De löpande avtal vi har använder vi fortsättningsvis.

Nytt hyresavtal för hjärtstartare Medico AB

ÖVRIGA UPPGIFTER

Vår föreningsstämma med poströstning beroende på Coronaepidemin avlöpte bra..

Vårt årliga Glöggmingel ersattes med lussebullar o kaffe med glögg i Entren för alla som passerade . Ett uppskattat arrangemang inför julen .

Julgran i entren även i år ett trevligt inslag för julen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 114	2 065	1 979	2 020
Resultat efter fin. poster	39	-147	407	-41
Soliditet, %	68	67	67	66
Yttre fond	2 090	1 948	1 897	1 781
Taxeringsvärde	34 546	34 546	29 287	29 287
Bostadsyta, kvm	2 335	2 335	2 335	2 335
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	710	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 131	7 345	7 645	7 859
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,23	1,21	1,42
Belåningsgrad, %	31,61	32,32	33,32	33,92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	34 075	-	-	34 075
Fond, yttre underhåll	1 948	-	142	2 090
Balanserat resultat	811	-147	-142	522
Årets resultat	-147	147	39	39
Eget kapital	36 686	0	39	36 725

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	522
Årets resultat	39
Totalt	<u>561</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	145
Att från yttre fond i anspråk ta	-106
Balanseras i ny räkning	522
	<u>561</u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 114	2 065
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		2 114	2 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 131	-1 220
Övriga externa kostnader	8	-134	-147
Personalkostnader	9	-115	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515	-514
Summa rörelsekostnader		-1 895	-2 000
RÖRELSERESULTAT		218	67
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-179	-214
Summa finansiella poster		-179	-214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39	-147
ÅRETS RESULTAT		39	-147

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 685	53 066
Pågående projekt		0	85
Summa materiella anläggningstillgångar		52 685	53 151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 685	53 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	0
Övriga fordringar	12	3	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169	130
Summa kortfristiga fordringar		181	331
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065	1 076
Summa kassa och bank		1 065	1 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 245	1 407
SUMMA TILLGÅNGAR		53 930	54 557

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 075	34 075
Fond för yttre underhåll		2 090	1 948
Summa bundet eget kapital		36 165	36 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		522	811
Årets resultat		39	-147
Summa fritt eget kapital		561	664
SUMMA EGET KAPITAL		36 725	36 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 130	16 651
Summa långfristiga skulder		6 130	16 651
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 521	500
Leverantörsskulder		123	259
Skatteskulder		10	7
Övriga kortfristiga skulder		71	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	351	387
Summa kortfristiga skulder		11 075	1 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 930	54 557

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1,05 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	323	275
Hysesintäkter, p-platser	133	132
Årsavgifter, bostäder	1 658	1 658
Övriga intäkter	0	2
Summa	2 114	2 067



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
	2020	2019
Besiktning och service	57	30
Fastighetsskötsel	17	53
Snöskottning	3	0
Städning	67	60
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	0	1
Summa	145	146
NOT 4, REPARATIONER		
	2020	2019
Reparationer	77	112
Summa	77	112
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL		
	2020	2019
Fönsterbyte lokalen pl 12	46	0
Soprummet	33	0
OVK lokal 1	27	0
Fönsterjusteringar	0	118
Spolning avloppsledningar	0	40
Summa	106	158
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
	2020	2019
Fastighetsel	56	49
Sophämtning	58	46
Uppvärmning	293	302
Vatten	91	86
Summa	498	484
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
	2020	2019
Bredband	71	71
Fastighetsförsäkringar	40	38
Fastighetsskatt	66	64
Kabel-TV	57	55
Samfällighet	72	93
Summa	305	321

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	25	19
Kameral förvaltning	49	48
Revisionsarvoden	15	19
Övriga förvaltningskostnader	45	62
Summa	134	147

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Sociala avgifter	15	17
Styrelsearvoden	100	100
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	115	118

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179	214
Summa	179	214

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
Årets inköp	57 195	57 195
	135	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 329	57 195
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-4 129	-3 615
	-515	-514
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 644	-4 129
Utgående restvärde enligt plan	52 685	53 066
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 346</i>	<i>8 346</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 566	27 566
Taxeringsvärde mark	6 980	6 980
Summa	34 546	34 546

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran SEB	0	200
Skattekonto	3	0
Summa	3	200

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	18	18
Försäkringspremier	32	30
Förvaltning	20	12
Kabel-TV	14	14
Städning	0	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	51
Summa	169	130

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2021-06-28	1,22 %	6 075	6 275
SEB	2025-12-28	0,90 %	6 270	6 410
SEB	2021-12-28	0,53 %	4 306	4 466
Summa			16 651	17 151
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 521</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	5	6
Fastighetsskötsel	0	5
Förutbetalda avgifter/hyror	286	316
Uppvärmning	39	40
Utgiftsräntor	2	2
Summa	351	387

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 832	22 832
Summa	22 832	22 832

Underskrifter

HANINGE 2021 - 03 - 03
Ort och datum

Bengt Lundberg

Bengt Lundberg
Ledamot

Johan Fahlén

Johan Fahlén
Ledamot

Conny Molinder

Conny Molinder
Ordförande

Lisbeth Svensson

Lisbeth Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Rävisor

David Walman

Revisor

Handwritten signature