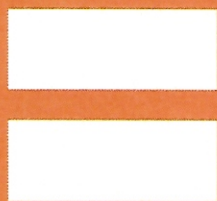


# Årsredovisning 2019



**Brf Haninge Park 3**

**Org nr 769606-2624**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Haninge Park 3, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar ändrades efter två på varandra följande medlemsmöten och registrerades hos Bolagsverket 2018.08.27.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Söderbymalm 3:511 i Haninge kommun. Under 2006 startade uppförandet av föreningens byggnader och inflyttning skedde under fjärde kvartalet 2007 och första kvartalet 2008.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 respektive 7 våningar med totalt 49 bostadsrätter samt förråd. Den totala boytan är 3078,5 kvm. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser, varav 12 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 10 st | 1 rum och kök |
| 16 st | 2 rum och kök |
| 15 st | 3 rum och kök |
| 8 st  | 4 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med Brf Haninge Park 1, 2, 4, 5, 6 och 7. Gemensamhetsanläggningarna omfattar lokalgata, förgårdsmark, innergård, garage och parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- och dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är nu avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Slutlig förättning gjordes april 2018.

#### Servitut

Fastigheten har förmån av servitut för miljöstation med cykelrum, garage och ledningar på fastigheten 3:119.

94.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2019 betalar föreningen full fastighetsavgift som för närvarande uppgår till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 45 549 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 573 000 kr och markvärdet 8 976 000 kr. Värdeår är 2008.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet förlängs automatiskt 1 år i taget med 6 månaders uppsägningstid.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med FL Fastighetsservice & Larmteknik AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 mars 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 897 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 201 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter   | Torsten Holger<br>Jan Olsson<br>Kerstin Holger<br>Thomas Nihlbark |
| Suppleanter | Pernilla Bergström<br>Johan Ek                                    |

I tur att avgå ur styrelsen är Thomas Nihlbark, Pernilla Bergström och Johan Ek. Torsten Holger, Kerstin Holger och Jan Olsson har ett år kvar på sina mandat.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och 5 ej protokollförda arbetsmöten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Fastums bostadsrättsförsäkring.



Revisorer

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

ordinarie

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

suppleant

Valberedning

Valberedningen omvaldes på årsstämman.  
Karin Illemyr och Joakim Karlsson

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

För att minimera skaderisk vid storm har lönnarna utmed husen tagits bort.  
Farthinder har anlagts med godkännande av samfälligheten av HP 3, HP 4 OCH HP 7, som också har tagit hela kostnaden. Detta gör att säkerheten vid lekplatsen har ökat avsevärt.  
Det nya serviceavtalet med Kone fungerar utmärkt bra vilket avsevärt reducerat hisskrångel.  
Byte till modernare och mer energisnål belysning i trapphusen är genomfört.  
Betydande underhåll har utförts under året.  
Kronans försäkringsbolag har i samarbete med Fastum tagit fram Fastums bostadsrättsförsäkring som vi har bytt till. Resultaten är en lika bra försäkring men betydligt billigare. Priset är 48% lägre.  
Under året har garagetaket utanför 8:an skadats och reparerats men endast provisoriskt.  
Offert kommer att tas in för ändrad takbeklädning.  
Gatubelysning i hela samfälligheten har bytts ut till LED-lampor med lägre energiåtgång och bättre ljus.  
Tre lägenheter har bytt ägare. En i 8:an och två i 10:an.

Föreningens planderade underhållsåtgärder

Fastigheten är byggd år 2008. Radonmätning har utförts 2011 med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts 2010. Kommer att utföras igen 2020.

Planerade underhåll under kommande år

Även under 2020 kommer betydande underhåll att utföras. Förändringar kan ske om arbeten bedöms som ej nödvändiga.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämnden råd för årsredovisning och koncernredovisning om linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen visar ett negativt resultat men har ett positivt kassaflöde, se likviditetsanalysen på nästa sida. Ett positivt kassaflöde är förutsättningen för en långsiktig ekonomisk uthållighet.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (70) medlemmar. Under året har 5 (1) medlemmar tillträtt samt 3 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt, tkr</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 946       | 2 947       | 2 945       | 2 941       | 2 940       |
| Resultat efter finansiella poster | -518        | -655        | -396        | -358        | -684        |
| Soliditet (%)                     | 58,7        | 58,8        | 59,0        | 59,1        | 59,2        |
| Resultat exkl avskrivningar       | 775         | 638         | 897         | 935         | 609         |

90.



Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

|                                              | Inbetalda<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Utgående<br>resultat | Totalt            |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 34 479 200            | 11 137 800             | 1 481 726                   | -2 062 732             | -654 966             | <b>44 381 028</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                       |                        |                             | -654 966               | 654 966              | <b>0</b>          |
| Avsättning till yttre<br>fond                |                       |                        | 201 000                     | -201 000               |                      | <b>0</b>          |
| Årets resultat                               |                       |                        |                             |                        | -517 945             | <b>-517 945</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>34 479 200</b>     | <b>11 137 800</b>      | <b>1 682 726</b>            | <b>-2 918 698</b>      | <b>-517 945</b>      | <b>43 863 083</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 918 698        |
| årets förlust    | -517 945          |
|                  | <b>-3 436 643</b> |

|                                                                                    |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| behandlas så att<br>reservering fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 201 000<br>-3 637 643<br><b>-3 436 643</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

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



| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                  | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 2 946 240                         | 2 946 637                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>2 946 240</b>                  | <b>2 946 637</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -1 245 706                        | -1 142 350                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -201 398                          | -160 777                          |
| Personalkostnader och arvode                     | 5          | -81 474                           | -73 024                           |
| Avskrivningar                                    |            | -1 293 284                        | -1 293 284                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-2 821 862</b>                 | <b>-2 669 435</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>124 378</b>                    | <b>277 202</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6          | 1 029                             | 1 022                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7          | -643 352                          | -933 190                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-642 323</b>                   | <b>-932 168</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-517 945</b>                   | <b>-654 966</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-517 945</b>                   | <b>-654 966</b>                   |



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

69 790 012

71 083 296

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**69 790 012**

**71 083 296**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

19 500

19 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**19 500**

**19 500**

**Summa anläggningstillgångar**

**69 809 512**

**71 102 796**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

4 558 861

3 954 072

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

51 559

120 911

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 610 420**

**4 074 983**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

241 120

240 372

**Summa kassa och bank**

**241 120**

**240 372**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 851 540**

**4 315 355**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**74 661 052**

**75 418 151**

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 45 617 000        | 45 617 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 682 726         | 1 481 726         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>47 299 726</b> | <b>47 098 726</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -2 918 698        | -2 062 732        |
| Årets resultat                  |  | -517 945          | -654 966          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-3 436 643</b> | <b>-2 717 698</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>43 863 083</b> | <b>44 381 028</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12 | 30 096 350        | 30 296 350        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>30 096 350</b> | <b>30 296 350</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 200 000        | 200 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 69 468         | 127 512        |
| Skatteskulder                                |    | 120 975        | 83 485         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 311 176        | 329 776        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>701 619</b> | <b>740 773</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 661 052

75 418 151

90.



## Kassaflödesanalys

Not  
1

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-517 945

-654 966

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 293 284

1 293 284

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**775 339**

**638 318**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

955

-250 845

Förändring av kortfristiga fordringar

60 361

-62 070

Förändring av leverantörsskulder

-58 045

-9 620

Förändring av kortfristiga skulder

17 936

220 665

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**796 546**

**536 448**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-200 000

-200 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-200 000**

**-200 000**

**Årets kassaflöde**

**596 546**

**336 448**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 159 883

3 823 435

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**4 756 429**

**4 159 883**

20.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till BFNAR 2012:1 (K3) gjordes år 2015 och redovisningsprinciperna avseende anläggningstillgångar har ändrats då komponentansats tillämpas.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Säkringsredovisning

Föreningen har en ränteswap för att säkra räntesatsen för rörliga lån. Då en förändring i värdet på ränteswapen motsvaras av en förändring i värdet på den underliggande tillgången tillämpas säkringsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för förbättrande av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Markvärde skrivs inte av. Bestående förändringar hanteras genom upp- och nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter har identifierats:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stommar och grund   | 120 år |
| Stomkompletteringar | 60 år  |
| Värme och sanitet   | 60 år  |
| Fasad inkl fönster  | 60 år  |
| Yttertak            | 40 år  |
| El                  | 40 år  |
| Ventilation         | 25 år  |
| Hissar              | 30 år  |



## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2019             | 2018             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 2 762 436        | 2 762 436        |
| P-platser och garage | 182 400          | 183 000          |
| El                   | 1 200            | 1 200            |
| Övriga intäkter      | 205              | 0                |
|                      | <b>2 946 241</b> | <b>2 946 636</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 74 268           | 73 396           |
| Trädgårdsskötsel        | 0                | 5 972            |
| Städkostnader           | 65 563           | 37 500           |
| Snöröjning/sandning     | 4 413            | 44 281           |
| Serviceavtal            | 3 390            | 3 240            |
| Hisskostnader           | 62 054           | 54 634           |
| Reparationer            | 192 697          | 48 862           |
| Planerat underhåll      | 31 528           | 143 878          |
| Gemensamhetsanläggning  | 150 326          | 59 273           |
| El                      | 62 902           | 67 714           |
| Värme                   | 320 719          | 340 330          |
| Vatten och avlopp       | 145 736          | 120 730          |
| Avfallshantering        | 45 547           | 46 130           |
| Försäkringskostnader    | 37 727           | 38 718           |
| Kabel-tv                | 44 635           | 44 631           |
| Förbrukningsinventarier | 4 100            | 10 639           |
| Förbrukningsmaterial    | 100              | 2 421            |
|                         | <b>1 245 705</b> | <b>1 142 349</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 11 490         | 9 280          |
| Fastighetsavgift              | 67 473         | 32 732         |
| Porto                         | 3 064          | 3 244          |
| Kontorsmaterial               | 429            | 747            |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0              | 718            |
| Revisionsarvode               | 18 531         | 18 125         |
| Ekonomisk förvaltning         | 78 036         | 74 252         |
| Bankkostnader                 | 3 260          | 3 104          |
| Telefon & IT                  | 6 332          | 6 201          |
| Underhållsplan                | 12 125         | 11 375         |
| Avgifter Bolagsverket         | 0              | 700            |
| Övriga poster                 | 658            | 299            |
|                               | <b>201 398</b> | <b>160 777</b> |

90.

**Not 5 Personalkostnader och arvode**

|                  | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 70 000        | 61 489        |
| Sociala avgifter | 11 474        | 11 535        |
|                  | <b>81 474</b> | <b>73 024</b> |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                         | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från bank | 1 029        | 1 022        |
|                         | <b>1 029</b> | <b>1 022</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                              | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 266 606        | 192 816        |
| Räntekostnader derivat       | 300 618        | 702 443        |
| Avgifter räntetak            | 75 732         | 37 866         |
| Övriga finansiella kostnader | 396            | 65             |
|                              | <b>643 352</b> | <b>933 190</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 66 979 000        | 66 979 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>66 979 000</b> | <b>66 979 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 568 704        | -5 275 420        |
| Årets avskrivningar                             | -1 293 284        | -1 293 284        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 861 988</b> | <b>-6 568 704</b> |
| Redovisat värde mark                            | 10 673 000        | 10 673 000        |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>10 673 000</b> | <b>10 673 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>69 790 012</b> | <b>71 083 296</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 36 573 000        | 30 525 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 8 976 000         | 7 203 000         |
|                                                 | <b>45 549 000</b> | <b>37 728 000</b> |



### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 500            | 19 500            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 500</b>     | <b>19 500</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>19 500</b> | <br><b>19 500</b> |

13 aktier à 1 500 kr i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883. Aktierna är bokförda till ett försiktigt värderat försäljningspris vid handel med aktien 2013.

### Not 10 Övriga fordringar

|                            | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 43 552           | 34 561           |
| Avräkningskonto förvaltare | 4 515 309        | 3 919 511        |
|                            | <b>4 558 861</b> | <b>3 954 072</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31    | 2018-12-31     |
|------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringskostnader   | 22 295        | 33 673         |
| Ekonomisk förvaltning  | 21 610        | 20 904         |
| Bredband               | 4 099         | 3 671          |
| Larmavtal              | 3 555         | 3 390          |
| Gemensamhetsanläggning | 0             | 59 273         |
|                        | <b>51 559</b> | <b>120 911</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                                      | 1,30           | 2021-05-12                | 6 296 350                | 6 496 350                |
| Nordea                                      | 0,906          | 2021-06-29                | 8 000 000                | 8 000 000                |
| Nordea                                      | 0,906          | 2021-06-29                | 8 000 000                | 8 000 000                |
| Nordea                                      | 0,906          | 2021-06-29                | 8 000 000                | 8 000 000                |
|                                             |                |                           | <b>30 296 350</b>        | <b>30 496 350</b>        |
| <br>Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | <br>200 000              | <br>200 000              |

Räntesats på rörliga lån är per 2019-12-31. Lånen är bundna med räntetak 0,958%.

Nordea Swap 1645094 8 000 000 kr betald ränta 3,68% erhållen ränta 0,098% löptid 2020-06-30

99.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 10 986            | 11 797            |
| Beräknat arvode för revision    | 16 000            | 16 000            |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 230 999           | 247 618           |
| Fastighetsel                    | 5 979             | 6 038             |
| Fjärrvärme                      | 40 994            | 45 198            |
| Städning                        | 6 219             | 3 125             |
|                                 | <b>311 177</b>    | <b>329 776</b>    |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 200 000        | 32 200 000        |
|                      | <b>32 200 000</b> | <b>32 200 000</b> |

Haninge den 28/4-2020



Jan Olsson



Torsten Holger



Thomas Nihlbark



Kerstin Holger

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04



Erik Davidsson

Revisor

BoRevision i Sverige AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haninge Park 3, org.nr. 769606-2624

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haninge Park 3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haninge Park 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB