

# Årsredovisning 2019



## Brf Haninge Park 5

Org nr 769618-7926

**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

**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 5, 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 ett 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 registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Söderbymalm 3:514 i Haninge kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 838 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser, varav 9 st är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st        2 rum och kök

13 st        3 rum och kök

6 st

4 rum och kök 7 st

                 4,5 rum och  
kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området Söderbymalm/Folkparken för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, parkeringsplatser, garage och bullervall. Undercentralen är en gemensamhetsanläggning med brf Haninge Park 6.

#### Servitut

Miljöstation med cykelrum, garage och ledningar.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 184 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 472 000 kr och markvärde 7 712 000 kr. Värdeår är 2010.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet löper årsvis med ett halvårs uppsägningstid.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Renab Förvaltning och trappstädning med Antartic Städ Center.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 januari 2010.

#### 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 695 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 338 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jörgen Naffin Erika Janghede Jan-Olov Slotthagen Åsa Slotthagen
-----------	--

Suppleanter	Patrik Berglund Håkan Anesäter
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Eva Viridi	Ordinarie
Redovisa Resultat	
Rubin Viridi	Suppleant
<u>Valberedning</u>	
Kerstin Linder	Sammanställande
Bernt Ländén	

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Avgiften till samfällighetsföreningen har blivit högre än vad som tidigare var planerat. Samfällighetsföreningen håller på och ser över sina utgifter och tjänster för att få till en hållbar budget.

Vi genomför kontinuerligt underhåll när det behövs. Fastigheten fungerar mycket bra och underhållet är minimalt.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (55) medlemmar. Under året har 6 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (2) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 194	2 194	2 201	2 201
Resultat eft. finansiella poster tkr	24	50	54	-106
Soliditet %	72	72	72	72

#### 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.

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	45 416 000	14 601 000	1 566 990	-1 048 778	49 603	<b>60 584 815</b>
Disposition av föregående års resultat:			338 000	-288 397	-49 603	<b>0</b>
Årets resultat					23 849	<b>23 849</b>
<b>Belopp vid årets</b>						

utgång	45 416 000	14 601 000	1 904 990	-1 337 175	23 849	60 608 664
--------	------------	------------	-----------	------------	--------	------------

**Förslag till behandling av ansamlad förlust** Styrelsen  
föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 337 175
årets vinst	23 849
	<b>-1 313 326</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	338 000
i ny räkning överföres	-1 651 326
	<b>-1 313 326</b>

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

		<b>Not</b>	
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 193 795	2 194 031
Övriga rörelseintäkter		250	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 194 045</b>	<b>2 194 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-870 889	-836 598
Övriga externa kostnader	3	-132 481	-143 316
Personalkostnader	4	-132 779	-127 653
Avskrivningar	5	-705 408	-705 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 841 557</b>	<b>-1 812 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>352 488</b>	<b>381 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 078	8 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 717	-339 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 639</b>	<b>-331 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 849</b>	<b>49 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 849</b>	<b>49 603</b>
<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	79 762 381	80 467 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 762 381</b>	<b>80 467 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 762 381</b>	<b>80 467 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			

	<b>Not</b>		
Kundfordringar		23 982	23 046
Övriga fordringar	6	1 071 384	1 647 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 595	141 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 178 961</b>	<b>1 812 050</b>
 <i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		3 339 637	2 230 559
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 339 637</b>	<b>2 230 559</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 518 598</b>	<b>4 042 609</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>Balansräkning</b>		<b>84 280 979</b>	<b>84 510 398</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
 <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
 <b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		60 017 000	60 017 000
Fond för yttre underhåll		1 904 990	1 566 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 921 990</b>	<b>61 583 990</b>
 <i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 337 175	-1 048 778
Årets resultat		23 849	49 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 313 326</b>	<b>-999 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 608 664</b>	<b>60 584 815</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 228 400	23 350 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 228 400</b>	<b>23 350 800</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	122 400	122 400
Leverantörsskulder		24 636	102 379
Skatteskulder		67 234	64 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	229 645	285 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>443 915</b>	<b>574 783</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>84 280 979</b>	<b>84 510 398</b>



**Not**

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Årsavgifter	1 972 716	1 972 716
Hyror och övriga intäkter	230 408	229 334
Kostnader exkl avskrivningar	-1 473 866	-1 447 039
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>	<b>729 258</b>	<b>755 011</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-74 434	-103 343
Årets amorteringar	-122 400	-122 400
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>532 424</b>	<b>529 268</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	3 877 281	3 348 013
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	4 409 704	3 877 281

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 972 716	1 972 716
P-plats och garage	156 954	157 819
Hysesint, övriga objekt ej moms	90 505	90 338
Elavgifter	0	38
Hysesbortfall, övriga objekt ej moms	-26 380	-26 880
	<b>2 193 795</b>	<b>2 194 031</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	31 242	32 741
Trädgårdsskötsel	0	5 507
Städkostnader	52 693	46 056
Snöröjning/sandning	0	34 709
Serviceavtal	7 764	7 660
Hisskostnader	35 902	30 629
Gemensamhetsanläggning	138 568	54 634
Reparationer	5 626	21 144
Fastighetsel	182 697	160 265
Uppvärmning	117 424	136 956

Vatten och avlopp	96 703	110 879
Avfallshantering	36 231	33 748
Försäkringskostnader	36 400	35 000
Bredband	108 617	108 894
Hyra för kontorslokal	750	500
Förbrukningsinventarier	8 298	7 728
Förbrukningsmaterial	11 973	9 548
Öresavrundning	1	0
	<b>870 889</b>	<b>836 598</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskatt	7 840	6 510
Fastighetsavgift	26 832	26 052
Kontorsmaterial	0	1 346
Telefoni	588	701
Hemsida	1 815	1 815
Porto	2 440	3 010
Föreningsgemensamma kostnader	514	1 055
Revisionsarvode	12 500	15 500
Ekonomisk förvaltning	77 252	81 806
Bankkostnader	2 000	2 000
Gåvor	0	371
Övriga poster	700	3 150
	<b>132 481</b>	<b>143 316</b>

### Not 4 Personalkostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	102 000	102 000
Sociala avgifter	30 779	25 653
	<b>132 779</b>	<b>127 653</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	71 046 000	71 046 000

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 046 000</b>	<b>71 046 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 032 211	-3 326 803
Årets avskrivningar	-705 408	-705 408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 737 619</b>	<b>-4 032 211</b>
Redovisat värde mark	13 454 000	13 454 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>13 454 000</b>	<b>13 454 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 762 381</b>	<b>80 467 789</b>
<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	1 317	1 252
Avräkningskonto förvaltare	1 070 068	1 646 722
Öresavrundning	-1	0
	<b>1 071 384</b>	<b>1 647 974</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkring	18 557	17 843
Bredband	8 811	9 125
Ekonomisk förvaltning	20 798	20 423
Gemensamhetsanläggning	0	54 634
Vatten	35 429	0
Upplupna intäkter HP 6	0	39 005
	<b>83 595</b>	<b>141 030</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,55	2022-05-20	7 783 600	7 824 400
SBAB	1,41	2021-06-11	7 783 600	7 824 400
SBAB	1,36	2020-09-21	7 783 600	7 824 400
Avgår kortfristig del av lån			-122 400	-122 400
			<b>23 228 400</b>	<b>23 350 800</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

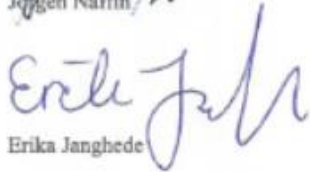
	2019-12-31	2018-12-31
Revision	13 000	13 000
Fastighetsel	15 810	31 443
Fjärrvärme	35 804	63 616
Förutbetalda avgifter och hyror	165 031	177 250
	<b>229 645</b>	<b>285 309</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 483 000	24 483 000
	<b>24 483 000</b>	<b>24 483 000</b>

Haninge den 6/4 2020

  
Jörgen Naffin

  
Erika Janghede

  
Jan-Olov Slotthagen

  
Åsa Slotthagen

Min revisionsberättelse har lämnats 6/4-2020



Eva Virði  
Revisor  
Redovisa Resultat