

# Årsredovisning 2022

Brf Haninge Park 1

769606-2608



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HANINGE PARK 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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.

## 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.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 3 916 kvm.

Lägenhetsfördelning:

30 st 1 rum och kök

52 st 2 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar Företag.

#### Styrelsens sammansättning

Peter Norrman	Ordförande
John Niklasson	Ledamot
Rickard Nerf	Ledamot
Martin Larsson	Ledamot
Mona Gustafsson	Ledamot
Elisabeth Lindmark	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Caroline Ståhlberg    Revisor    Islinge Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året arbetat med planering av underhållsplanens fastställda reparation- och underhållsåtgärder för att säkra rätt prioritet och samtidigt bibehålla en god ekonomi med hänsyn till stigande låneräntor och elkostnader. I slutet av året genomfördes därför en förebyggande avgiftshöjning om 6% för att täcka upp de ökade kostnaderna för föreningen. Ytterligare avgiftshöjning för nästkommande år är nödvändig för att täcka upp föreningens kostnader i enlighet med fastställd budget.

Vidare har vi arbetat med det systematiska brandskyddsarbetet där vi tillsammans med Södertörns brandförsvaret genomfört en brandskyddsinspektion utan anmärkningar.

Det har pågått skadedjursbekämpning i olika grad och på loftgångarna har bland annat skyddsnät samt fågelpiggar monterats efter att fåglar uppehållit sig på flera ställen och skapat bon.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 323 957	3 280 177	3 280 125	3 278 325
Resultat efter fin. poster	-307 336	-452 658	-460 956	-565 183
Soliditet, %	65	65	65	65
Yttre fond	3 170 053	3 400 215	3 236 415	3 072 615
Taxeringsvärde	74 600 000	54 600 000	54 600 000	54 600 000
Bostadsyta, kvm	3 916	3 916	3 916	3 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	772	768	768	768
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 650	7 722	7 819	7 916
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	0,37	0,75	0,67
Belåningsgrad, %	35,79	35,79	35,91	36,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	54 388 000	-	-	54 388 000
Fond, yttre underhåll	3 400 215	-	-230 162	3 170 053
Balanserat resultat	-365 131	-452 658	230 162	-587 627
Årets resultat	-452 658	452 658	-307 336	-307 336
<b>Eget kapital</b>	<b>56 970 426</b>	<b>0</b>	<b>-307 336</b>	<b>56 663 089</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-587 627
Årets resultat	-307 336
Totalt	<u>-894 964</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	223 800
Balanseras i ny räkning	-1 118 764
	<u><u>-894 964</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 323 957	3 286 077
Rörelseintäkter		39 495	4 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 363 452</b>	<b>3 290 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 070 657	-2 371 556
Övriga externa kostnader	7	-189 485	-177 102
Personalkostnader	8	-321 053	-308 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 232	-773 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 354 427</b>	<b>-3 630 283</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>9 026</b>	<b>-340 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-316 433	-112 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 362</b>	<b>-112 456</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-307 336</b>	<b>-452 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-307 336</b>	<b>-452 658</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	83 717 975	84 491 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 717 975</b>	<b>84 491 207</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 717 975</b>	<b>84 491 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 149	791
Övriga fordringar	12	71 684	69 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	177 224	164 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>261 057</b>	<b>235 056</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 273 559	2 986 185
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 273 559</b>	<b>2 986 185</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 534 616</b>	<b>3 221 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 252 591</b>	<b>87 712 448</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 388 000	54 388 000
Fond för yttre underhåll		3 170 053	3 400 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 558 053</b>	<b>57 788 215</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-587 627	-365 131
Årets resultat		-307 336	-452 658
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-894 964</b>	<b>-817 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 663 089</b>	<b>56 970 426</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	29 958 908	30 240 970
Leverantörsskulder		122 033	94 568
Skatteskulder		11 775	9 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	496 785	397 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 589 501</b>	<b>30 742 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 252 591</b>	<b>87 712 448</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Haninge Park 1 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 0,98 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	126 319	125 977
Intäkter internet	147 600	147 600
Årsavgifter, bostäder	3 021 637	3 006 600
Övriga intäkter	67 896	9 904
<b>Summa</b>	<b>3 363 452</b>	<b>3 290 081</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	64 795	58 943
Fastighetsskötsel	69 136	67 708
Snöskottning	3 726	0
Städning	157 252	170 340
<b>Summa</b>	<b>294 909</b>	<b>296 991</b>

<b>Not 4, Underhållskostnader och reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer	75 678	104 038
Planerat underhåll	85 221	393 962
<b>Summa</b>	<b>160 899</b>	<b>498 000</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	144 323	96 743
Sophämtning	94 252	91 278
Uppvärmning	552 368	555 379
Vatten	283 771	263 486
<b>Summa</b>	<b>1 074 714</b>	<b>1 006 886</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	48 337	45 845
Fastighetsskatt	124 558	119 638
Kabel-TV	187 124	185 879
Samfällighet	180 116	187 803
Självrisker	0	30 515
<b>Summa</b>	<b>540 135</b>	<b>569 680</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	89 040	91 003
Förbrukningsmaterial	27 094	36 597
Revisionsarvoden	21 563	19 375
Övriga förvaltningskostnader	51 788	30 128
<b>Summa</b>	<b>189 485</b>	<b>177 102</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	72 553	69 692
Styrelsearvoden	248 500	238 700
<b>Summa</b>	<b>321 053</b>	<b>308 392</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	316 433	112 380
Övriga räntekostnader	0	76
<b>Summa</b>	<b>316 433</b>	<b>112 456</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	92 213 000	92 213 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>92 213 000</u>	<u>92 213 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 721 793	-6 948 561
Årets avskrivning	-773 232	-773 232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-8 495 025</u>	<u>-7 721 793</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>83 717 975</u></u>	<u><u>84 491 207</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	13 228 000	13 228 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	10 600 000
<b>Summa</b>	<b>74 600 000</b>	<b>54 600 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 856	21 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>21 856</u>	<u>21 856</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 856	-21 856
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-21 856</u>	<u>-21 856</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	69 268	68 247
Övriga fordringar	2 416	1 666
<b>Summa</b>	<b>71 684</b>	<b>69 913</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	4 363	0
Försäkringspremier	48 339	43 942
Förvaltning	25 306	21 696
Kabel-TV	50 994	45 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 222	52 936
<b>Summa</b>	<b>177 224</b>	<b>164 352</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-05-27	2,70 %	8 875 000	9 000 000
Nordea	2023-03-17	2,86 %	10 708 908	10 740 970
Nordea	2023-04-30	2,38 %	10 375 000	10 500 000
<b>Summa</b>			<b>29 958 908</b>	<b>30 240 970</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			29 958 908	30 240 970

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 2023 omsätts vid förfall.

**Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 250
El	23 436	16 011
Förutbetalda avgifter/hyror	288 417	273 260
Uppvärmning	86 068	84 013
Utgiftsräntor	78 199	7 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 415	0
<b>Summa</b>	<b>496 785</b>	<b>397 385</b>

**Not 16, Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 825 000	37 825 000
<b>Summa</b>	<b>37 825 000</b>	<b>37 825 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
John Niklasson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Rickard Nerf  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Larsson,  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Mona Gustafsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Norrman  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Islinge Revision AB  
Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64533fd9596146feea18e2b4

**Finalized at:** 2023-05-05 08:41:00 CEST

**Title:** Brf Haninge Park 1, 769606-2608 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** lxl8yqj0X7E6jCIT1+AqTyUh0j2Z3H3K8A0QLAJIsII=

**Initiated by:** peter@brfhaningepark.se ([peter@brfhaningepark.se](mailto:peter@brfhaningepark.se)) via Brf Haninge Park 1 769606-2608

## Signees:

- Ingrid Caroline Ståhlberg signed at 2023-05-05 08:40:59 CEST with Swedish BankID (19761223-XXXX)
- John Julius Niklasson signed at 2023-05-04 09:38:26 CEST with Swedish BankID (19851127-XXXX)
- John-Rickard Nerf signed at 2023-05-04 11:43:26 CEST with Swedish BankID (19680112-XXXX)
- Martin Larsson signed at 2023-05-04 19:38:58 CEST with Swedish BankID (19710607-XXXX)
- Mona Gustafsson signed at 2023-05-04 10:21:14 CEST with Swedish BankID (19490519-XXXX)
- Peter Avi Norrman signed at 2023-05-04 07:25:13 CEST with Swedish BankID (19880115-XXXX)