

Årsredovisning för

Bostadrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg, 769615-1310 får härmed avge årsredovisning för 2010, föreningens fjärde räkenskapsår.

Föreningsfrågor

Brf Hagaparken bildades i september 2006 och registrerades hos Bolagsverket 2006-10-04.

Vid extra föreningsstämma 2006-12-18 beslutade stämman efter omröstning att ge styrelsen i uppdrag att förvärva fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun.

Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Claes Arosenius	Ordförande
Mats Martinsson	Vice Ordförande
Birgitta Arosenius	Kassör
Harry Claesson	Sekreterare
Mats Ahlstedt	Ledamot
Jill Ericson	Ledamot
Karin Risberg	Ledamot
Jesper Grönlund	Suppleant
Margaretha Hjertén	Suppleant

Föreningens revisor:
Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:
Pernilla Eskilsson och Emma Topp

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit hela styrelsen i förening eller två ledamöter i förening.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun. I fastigheten upplåter föreningen huvudsakligen lägenheter.

Fastigheten uppfördes 1912-1916 och har totalrenoverats 1992-1993. Fastigheten är ett flerbostadshus med 4 våningar samt källare och delvis inredd vind.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet uppgår till 28 600 000 kr varav 23 600 000 är byggnadsvärde.

Den totala fastighetsarealen är 5 572 kvm. Bostadsytan uppgår till 3 958 kvm och därutöver finns gemensamma ytor såsom cykelförråd, tvättstuga och torkrum samt lägenhetsförråd. I föreningen finns också p-platser med motorvärmare för uthyrning och enstaka mindre förrådslokaler för uthyrning.

Det finns totalt 47 lägenheter i fastigheten fördelade på:

1 rok	5 st
2 rok	23 st
3 rok	2 st
3½ rok	1 st
4 rok	14 st
5 rok	1 st
6 rok	1 st

Per 2010-12-31 upplåter föreningen 41 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 11 st bostadsrättslägenheter bytt ägare. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Ingen lägenhet har varit upplåten i andra hand.

Förvaltning / organisationsanslutning mm

Föreningen är medlem i SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum ekonomisk förening).

För drift av föreningen och dess ägda fastighet har föreningen haft avtal med bl a:

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsförvaltning	Eko-city
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El	Göta Energi
Fastighetsjour	Spikbussen
Markskötsel	Uddevalla farmartjänst
Lokalvård	Tristar Clean
Hissunderhåll	Callenberg
Telefonabonnemang porttelefon	Telia
Kabel-TV	Com Hem
Hisslarm	SOS alarm

Ekonomisk översikt

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 788	2 745	2 662	2 389
Rörelseresultat, tkr	1 092	1 247	1 366	993
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	257	336	-30
Balansomslutning, tkr	35 449	35 341	35 459	36 541
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	667	653	647	597
Föreningens underhållsfond, tkr	205	136	68	-

Räkenskapsåret 2006/2007 omfattade endast 11 månader med verksamhet.

Väsentliga händelser under året

Finansiering

Ett av föreningens hypotekslån som förfallit under året har omfördelats till en bunden och en rörlig del. Den bundna delen har skrivits om till ett 5-årigt lån.

En lägenhet som tidigare upplåtits som hyresrätt har sålts och upplåts nu till bostadsrätt. I samband med detta har en extra amortering av banklånet gjorts.

Driftskostnader , reparation & underhållsåtgärder

Den stränga vintern 2010 har medfört ökade kostnader för värme, snöröjning och diverse reparationer. Varmvattenförbrukningen har dock minskat, vilket kan vara följden av att en ny värmeväxlare installerades under 2009.

En ny tvättmaskin har införskaffats.

Renovering av källarens dräneringssystem har påbörjats.

Plåttak har bättringsmålats och några mindre markarbeten har utförts.

Framtida utveckling

Under 2011 planeras bl.a. följande reparations- och underhållsarbeten:

- reparation av dräneringssystem i källarutrymmen slutförs.

- vissa plåtskador efter vintern 2010 repareras

- skadad fasadputs repareras

Kommande underhållsbehov bedöms idag främst gälla hissarna, tvättstugorna och lekplatsen.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att en avgiftshöjning med 1 % från 1 april är tillräcklig.

Dispositioner beträffande balanserad vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	357 466
årets resultat	262 733
Totalt	620 199
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	68 400
balanseras i ny räkning	551 792
Summa	620 192

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 788 081	2 744 644
		<u>2 788 081</u>	<u>2 744 644</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2,4	-1 266 889	-1 082 070
Underhållskostnad	3	-161 982	-152 777
Fastighetsskatt		-60 019	-59 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-206 681	-203 151
Rörelseresultat		<u>1 092 510</u>	<u>1 246 862</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 114	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-830 891	-990 666
Resultat efter finansiella poster		<u>262 733</u>	<u>256 200</u>
Resultat före skatt		<u>262 733</u>	<u>256 200</u>
Årets resultat		<u>262 733</u>	<u>256 200</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 400 695	34 603 846
Inventarier, verktyg och installationer	9	31 770	-
		<u>34 432 465</u>	<u>34 603 846</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 432 465</u>	<u>34 603 846</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		8 215	1 436
Övriga fordringar		498	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 324	17 701
		<u>30 037</u>	<u>19 139</u>
Kassa och bank	11	986 956	717 842
Summa omsättningstillgångar		<u>1 016 993</u>	<u>736 981</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 449 458</u>	<u>35 340 827</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 000 520	11 786 816
Upplåtelseavgifter		1 139 343	916 047
Fond för yttre underhåll		205 200	136 800
		<u>13 345 063</u>	<u>12 839 663</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		357 466	169 666
Årets resultat		262 733	256 200
		<u>620 199</u>	<u>425 866</u>
Summa eget kapital		<u>13 965 262</u>	<u>13 265 529</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 717 017	21 429 840
		<u>20 717 017</u>	<u>21 429 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		205 068	188 179
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		154 000	165 376
Leverantörsskulder		137 337	76 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	270 774	215 187
		<u>767 179</u>	<u>645 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 449 458</u>	<u>35 340 827</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
Summa	36 760 000	36 760 000
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om ej annat anges nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Förvärv av byggnader och mark

Bostadsrättsföreningen har vid föreningsstämma i december 2006 beslutat att föreningen skall förvärva fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun.

Det övergripande syftet och affärstransaktionen har således varit att bostadsrättsföreningen skall förvärva och bli lagfaren ägare till fastigheten. Till följd av hur fastigheten ägdes av tidigare ägare (via ett aktiebolag) och affärsförhandlingarna med denne, har föreningen för att få fastigheten i sin ägo, varit tvungen att göra förvärvet i flera led. Först har föreningen förvärvat samtliga aktier i AB Niklasberg 4 och per samma dag har detta bolag beslutat om att sälja fastigheten Niklasberg 4 för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Därefter har aktiebolaget inte längre någon verksamhet, och har därför likviderats.

Det saknades vid förvärvstidpunkten en uttrycklig normgivning på området (t ex BFN) på hur en transaktion enligt ovanstående beskrivning enligt god sed skall redovisas. Företeelsen är inte ovanlig i samhället i dag med alla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, men olika tolkningar av lagen förekommer. Den strikta tolkningen av lagstiftningen innebär att sk bruttometod skall tillämpas, dvs varje deltransaktion redovisas för sig medan en mildare tolkning av lagstiftningen innebär att sk nettometod tillämpas, dvs affärshändelserna ses som en enda affärstransaktion.

Enligt ÄRL 4 kap 3 § 1 st skall en anläggningstillgång tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv. Enligt ÄRL 4 kap 3 § 1 st framgår att i anskaffningsvärdet för en förvärvad tillgång skall räknas in, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ur bostadsrättsföreningens perspektiv (mot bakgrund av det övergripande syftet och att förvärven skett momentant) anses kriterierna vara uppfyllda för att händelseförloppet skall betraktas som en enda affärstransaktion. Av dessa skäl har en sk nettometod tillämpats vid redovisningen av förvärvet vid upprättande av årsredovisningen. Det vill säga att summan av nettokostnaderna för förvärvet har aktiverats som byggnad och mark med fördelning på byggnads- respektive markvärde utifrån gällande taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning på byggnader sker med 0,7 % på anskaffningsvärdet.
Avskrivning på inventarier sker med 10% på anskaffningsvärdet.

Upplåtelseavgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut sk upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse. Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital.

I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse, t ex mäklararvode, renoveringskostnader samt utebliven hyra, reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, dvs kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot bundet eget kapital.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 301 080	2 237 611
Hyror hyresrätter	459 091	488 472
Övriga hyresintäkter, parkering mm	27 910	18 561
	2 788 081	2 744 644

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ei	125 256	104 447
Värme och vatten	588 636	576 178
Renhållning och städning	54 286	52 370
Sophämtning	76 998	73 321
Fastighetsskötsel	149 151	120 481
Markskötsel, snöskottning	162 025	40 671
TV-avgifter	53 172	52 676
Övriga fastighetskostnader	8 697	3 298
Försäkring	19 150	17 976
Administration	23 570	26 601
Övriga kostnader	5 948	14 051
	1 266 889	1 082 070

I kostnader för administration ingår arvode och ersättningar till revisor enligt not 4.

Not 3 Underhållskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Reparationer	145 044	26 142
Löpande fastighetsunderhåll	16 938	18 947
Periodiskt fastighetsunderhåll	-	107 688
	161 982	152 777

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Concentra Revision AB</i>		
Revisionsarvode	13 375	12 500
Övriga uppdrag	-	-
Summa	13 375	12 500

Ovanstående arvode avser kostnadsfört arvode, vilket kan avvika från faktiskt fakturerat belopp.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner och inventarier	3 530	-
Summa	206 681	203 151

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter	1 114	4
Summa	1 114	4

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader	830 891	990 666
Summa	830 891	990 666

Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-592 523	-389 372
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-795 674	-592 523
Redovisat värde vid årets slut	34 400 695	34 603 846
Taxeringsvärde byggnader:	23 600 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark:	5 000 000	4 000 000
	28 600 000	22 800 000

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 6 174 801 kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	35 300	-
	35 300	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 530	-
	-3 530	-
Redovisat värde vid årets slut	31 770	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	13 853	13 169
Förutbetalda försäkringspremier	4 872	4 532
Förutbetalda serviceavtal	2 599	-
	21 324	17 701

Not 11 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Bankmedel	986 938	716 022
Kassa	18	1 820
	986 956	717 842

Not 12 Eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserad vinst
Vid årets början	11 786 816	916 047	136 800	425 866
Årets upplåtelse	213 704	223 296		
Årets avsättning			68 400	-68 400
Årets resultat				262 733
Vid årets slut	12 000 520	1 139 343	205 200	620 199

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats, %	Konv.datum	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	3,89	2015-10-30	3 400 000	5 925 216
Stadshypotek	4,54	2012-01-30	7 775 000	7 835 000
Stadshypotek	4,66	2017-01-30	7 775 000	7 835 000
Handelsbanken	Rörlig		1 921 017	-
			20 871 017	21 595 216
Avgår: kortfristig del			-154 000	-165 376
			20 717 017	21 429 840

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 20 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	36 760 000	36 760 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	89 123	81 480
Upplupna kostnader el, värme och vatten	89 506	94 274
Övriga poster	92 145	39 433
	270 774	215 187

Underskrifter

Vänersborg 2011-03-06

Claes Arosenius
Ordförande

Harry Claesson

Birgitta Arosenius

Mats Martinsson

Karin Risberg

Mats Ahlstedt

Jill Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor