

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg, 769615-1310 får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens sjunde 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:

Mats Martinsson	Ordförande
Anders Larsson	Vice Ordförande
Birgitta Arosenius	Kassör
Claes Arosenius	Sekreterare
Anna Olsson	Ledamot
Eva Heyman	Ledamot
Andreas Elofsson	Ledamot
Stefan Grabowski	Suppleant
Mona Wernbro	Suppleant

Föreningens revisor:

Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:

Pernilla Eskilsson och Karin Risberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 29 800 000 kr varav 23 800 000 är byggnadsvärde.

Den totala fastighetsarealen är 5 572 kvm. Bostadsytan uppgår till 3 966 kvm och därutöver finns gemensamma ytor såsom cykelförråd, tvättstuga och torkrum samt lägenhetsförråd. I föreningen finns också p-platser med motorvärmare för uthyrning samt några 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 2013-12-31 upplåter föreningen 43 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 4 st bostadsrättslägenheter bytt ägare. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

En lägenhet har varit upplåten i andra hand.

Förvaltning / organisationsanslutning mm

Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening.

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

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsskötsel	KB Niklasberg
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El	Göta Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Markskötsel	Vänersborgs Farmartjänst
Lokalvård	Tristar Clean
Hissunderhåll	Callenberg
Telefonabonnemang porttelefon	Telia
Kabel-TV	Com Hem
Hisslarm	SOS alarm
Ventilationsunderhåll	Riksbyggen

Ekonomisk översikt

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Nettoomsättning, tkr	2 889	2 832	2 753	2 788
Rörelseresultat, tkr	1 281	1 323	1 141	1 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	565	559	256	263
Balansomslutning, tkr	35 392	35 720	35 668	35 449
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	687	680	674	667
Föreningens underhållsfond, tkr	410	342	274	205

Väsentliga händelser under året

Finansiering

Extra amorteringar har gjorts av rörliga lån. Inget lån har förfallit och skrivits om under året.

Driftskostnader , reparation & underhållsåtgärder

Skadade balkongräcken har under året reparerats och på taket har vissa underhållsarbeten utförts.

I linje med planen för uppgradering av tvättstugorna, har ytterligare en tvättmaskin ersatts.

Trapphusen har försetts med rörelsestyrd belysning.

Framtida utveckling

Under 2014 planeras följande reparations- och underhållsarbeten.

- Div målningsarbeten kommer att genomföras

-Ventilationssystemet kommer att justeras och en eventuell framtida uppgradering kommer att utredas.

Övriga kommande underhållsbehov bedöms främst gälla hissarna, tvättstugorna och lekplatsen.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att en avgiftshöjning med 1 % från 1 april 2014 är tillräcklig.

Dispositioner beträffande balanserad vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 229 780
årets resultat	564 620
Totalt	1 794 400
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	68 400
balanseras i ny räkning	1 726 000
Summa	1 794 400

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>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 889 015	2 832 889
		<u>2 889 015</u>	<u>2 832 889</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 057 881	-1 083 314
Underhållskostnad	3	-234 300	-106 908
Fastighetsskatt		-56 870	-64 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-258 742	-255 312
Rörelseresultat		<u>1 281 222</u>	<u>1 323 200</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 526	7 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-719 128	-771 807
Resultat efter finansiella poster		<u>564 620</u>	<u>558 957</u>
Resultat före skatt		<u>564 620</u>	<u>558 957</u>
Årets resultat		<u>564 620</u>	<u>558 957</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 791 242	33 994 393
Inventarier, verktyg och installationer	8	302 215	323 500
		<u>34 093 457</u>	<u>34 317 893</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 093 457</u>	<u>34 317 893</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		4 356	-
Övriga fordringar		87	846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 777	17 152
		<u>23 220</u>	<u>17 998</u>
Kassa och bank	11	1 275 744	1 384 673
Summa omsättningstillgångar		<u>1 298 964</u>	<u>1 402 671</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 392 421</u>	<u>35 720 564</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 631 493	12 631 493
Upplåtelseavgifter		1 935 595	1 935 595
Fond för yttre underhåll		410 400	342 000
		<u>14 977 488</u>	<u>14 909 088</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 229 780	739 223
Årets resultat		564 620	558 957
		<u>1 794 400</u>	<u>1 298 180</u>
Summa eget kapital		<u>16 771 888</u>	<u>16 207 268</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>17 666 250</u>	<u>18 488 000</u>
		17 666 250	18 488 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		524 000	450 343
Förskottsbetalda avgifter och hyror		209 998	195 008
Leverantörsskulder		65 531	36 356
Skatteskulder		-	2 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154 754	340 660
		<u>954 283</u>	<u>1 025 296</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 392 421</u>	<u>35 720 564</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>36 760 000</u>	<u>36 760 000</u>
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 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 ÅRL 4 kap 3 § 1 st skall en anläggningstillgång tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv. Enligt ÅRL 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.
Avskrivning på installationer sker med 14,29 % 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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 518 854	2 483 514
Hyror, hyresrätter	287 697	296 157
Övriga hyresintäkter	21 865	21 160
Övriga hyresintäkter, bredband	56 400	42 300
Övriga intäkter	4 199	3 210
Avgår:		
Outhyrt, hyresrätter		-13 452
	2 889 015	2 832 889

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	96 842	91 356
Värme och vatten	532 302	531 727
Renhållning och städning	66 600	57 180
Sophämtning	75 471	76 828
Fastighetsskötsel	126 005	136 185
Markskötsel, snöskottning	53 278	70 442
TV-avgifter	40 889	57 096
Övriga fastighetskostnader	4 722	4 556
Försäkring	25 642	22 573
Administration	20 790	21 504
Övriga kostnader	15 340	13 867
	1 057 881	1 083 314

Not 3 Underhållskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Reparationer	48 625	55 380
Löpande fastighetsunderhåll	23 925	21 778
Periodiskt fastighetsunderhåll	161 750	29 750
	234 300	106 908

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner, inventarier och intallationer	55 591	52 161
Summa	258 742	255 312

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	2 526	7 564
Summa	2 526	7 564

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader	719 128	771 807
Summa	719 128	771 807

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 201 976	-998 825
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-1 405 127	-1 201 976
Redovisat värde vid årets slut	33 791 242	33 994 393
Taxeringsvärde byggnader:	23 800 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	5 000 000
	29 800 000	28 600 000

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 6 174 801 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	386 221	70 300
-Nyanskaffningar	34 306	315 921
	420 527	386 221
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 721	-10 560
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-55 591	-52 161
	-118 312	-62 721
Redovisat värde vid årets slut	302 215	323 500

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	-	188 000
Omklassificeringar		-188 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Avser investering i fibernät under 2011-2012.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	10 068	11 326
Förutbetalda försäkringspremier	6 605	5 826
Förutbetalda serviceavtal	2 104	-
	18 777	17 152

Not 11 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bankmedel	1 275 726	1 384 655
Kassa	18	18
	1 275 744	1 384 673

Not 12 Eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserad vinst
Vid årets början	12 631 493	1 935 595	342 000	1 298 180
Årets avsättning			68 400	-68 400
Årets resultat				564 620
Vid årets slut	12 631 493	1 935 595	410 400	1 794 400

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats, %	Konv.datum	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek	3,33%	2015-01-30	5 647 500	5 677 500
Stadshypotek	3,89%	2015-10-30	3 298 000	3 332 000
Stadshypotek	4,66%	2017-01-30	7 595 000	7 655 000
Handelsbanken	Rörligt		-	296 343
Handelbanken			1 649 750	1 977 500
			18 190 250	18 938 343
Avgår: kortfristig del			-524 000	-450 343
			17 666 250	18 488 000

I samband med omsättning av lån 2014-01-30 har en extra amortering på 400 000 kr genomförts. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17,1 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	36 760 000	36 760 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	73 422	78 225
Upplupna kostnader el, värme och vatten	60 359	202 295
Övriga poster	20 973	60 140
	154 754	340 660

Underskrifter

Vänersborg 2014

Mats Martinsson
Ordförande

Anders Larsson

Birgitta Arosenius

Claes Arosenius

Andreas Elofsson

Eva Heyman

Anna Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor