

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2014, föreningens åttonde 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
Mona Wernbro	Ledamot
Andreas Elofsson	Ledamot
Stefan Grabowski	Suppleant
Eva Heyman	Suppleant

Föreningens revisor:

Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:

Pernilla Eskilsson och Harry Claesson

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 2014-12-31 upplåter föreningen 44 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 7 st bostadsrättslägenheter bytt ägare och 1 st bostadsrättslägenhet upplåtits av föreningen. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Två lägenheter har del av verksamhetsåret varit upplåtna 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 3
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El	Göta Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Markskötsel	Farmartjänst
Lokalvård	Tristar Clean
Hissunderhåll	Callenberg
Telefonabonnemang porttelefon	Telia
Kabel-TV	Com Hem
Hisslarm	SOS alarm
Ventilationsunderhåll	Svensk Luft och Miljöteknik

#### **Ekonomisk översikt**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Nettoomsättning, tkr	2 908	2 889	2 832	2 753
Rörelseresultat, tkr	1 188	1 281	1 323	1 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	503	565	559	256
Eget kapital, tkr	17 648	16 772	16 207	15 249
Balansomslutning, tkr	35 389	35 392	35 720	35 668
Soliditet, %	50	47	45	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	694	687	680	674
Föreningens underhållsfond, tkr	478	410	342	274
Taxeringsvärde, tkr	29 800	29 800	28 600	28 600

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### **Finansiering**

Extra amorteringar har gjorts av rörliga lån. Inget lån har förfallit och skrivits om under året. I januari 2015 har ett lån villkorsförändrats och i samband med det har en extra amortering med 200 tkr genomförts.

### **Driftskostnader , reparation & underhållsåtgärder**

Fastighetens ventilationssystem har rengjorts och injusterats. Målningsarbeten har utförts i källare och vid entrétag. Läckage i yttertak har åtgärdats. Hängrännor har försetts med uppvärmningsaggregat för att förhindra isbildning. Ytterligare en tvättmaskin har bytts ut.

### **Framtida utveckling**

I syfte att förbättra inomhusklimatet och minska energiåtgången kommer en uppgradering av fastighetens ventilationssystem att utföras, troligen under 2015. Övriga kommande underhållsbehov bedöms främst gälla hissarna, tvättstugorna och lekplatsen.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att någon avgiftshöjning för 2015 ej behöver ske.

## Dispositioner beträffande balanserad vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 726 000
årets resultat	503 149
<b>Totalt</b>	<b>2 229 149</b>
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	89 400
balanseras i ny räkning	2 139 749
<b>Summa</b>	<b>2 229 149</b>

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 907 677	2 889 015
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 907 677</u>	<u>2 889 015</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 457 045	-1 349 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immatriella anläggningstillgångar	4	-262 177	-258 742
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 188 455</u>	<u>1 281 222</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 475	2 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-686 781	-719 128
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>503 149</u>	<u>564 620</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>503 149</u>	<u>564 620</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>503 149</u>	<u>564 620</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	33 588 091	33 791 242
Inventarier, verktyg och installationer	8	277 539	302 215
		<u>33 865 630</u>	<u>34 093 457</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 865 630</u>	<u>34 093 457</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		4 683	4 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 486	18 777
		<u>29 169</u>	<u>23 220</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	1 494 038	1 275 744
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 523 207</u>	<u>1 298 964</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>35 388 837</u>	<u>35 392 421</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 827 137	12 631 493
Upplåtelseavgifter		2 112 777	1 935 595
Fond för yttre underhåll		478 800	410 400
		<u>15 418 714</u>	<u>14 977 488</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 726 000	1 229 780
Årets resultat		503 149	564 620
		<u>2 229 149</u>	<u>1 794 400</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 647 863</u>	<u>16 771 888</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>16 615 000</u>	<u>17 666 250</u>
		16 615 000	17 666 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 000	524 000
Förskott från kunder		234 791	209 998
Leverantörsskulder		180 539	65 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>376 644</u>	<u>154 754</u>
		1 125 974	954 283
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>35 388 837</u>	<u>35 392 421</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>36 760 000</u>	<u>36 760 000</u>
<b>Summa</b>	<b>36 760 000</b>	<b>36 760 000</b>
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

## Tilläggsupplysningar

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2-rådet).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### **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.

### **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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 564 501	2 518 854
Hyror, hyresrätter	258 206	287 697
Övriga hyresintäkter	23 010	21 865
Övriga hyresintäkter, bredband	56 400	56 400
Övriga intäkter	5 560	4 199
	<b>2 907 677</b>	<b>2 889 015</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
El	93 895	96 842
Värme och vatten	502 677	532 302
Renhållning och städning	71 252	66 600
Sophämtning	76 039	75 471
Fastighetsskötsel	184 016	126 005
Markskötsel, snöskottning	50 381	53 278
TV-avgifter	40 272	40 889
Fastighetsskatt	57 199	56 870
Övriga fastighetskostnader	4 689	4 722
Försäkring	26 770	25 642
Administration	23 169	20 790
Övriga kostnader	29 556	15 340
	<b>1 159 915</b>	<b>1 114 751</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Reparationer	66 023	48 625
Löpande fastighetsunderhåll	18 821	23 925
Periodiskt fastighetsunderhåll	212 286	161 750
	<b>297 130</b>	<b>234 300</b>
	<b>1 457 045</b>	<b>1 349 051</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner, inventarier och intallationer	59 026	55 591
<b>Summa</b>	<b>262 177</b>	<b>258 742</b>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	1 475	2 526
<b>Summa</b>	<b>1 475</b>	<b>2 526</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader	686 781	719 128
<b>Summa</b>	<b>686 781</b>	<b>719 128</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 405 127	-1 201 976
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-1 608 278	-1 405 127
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 588 091</b>	<b>33 791 242</b>
Taxeringsvärde byggnader:	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 000 000
	29 800 000	29 800 000

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 6 174 801 kr.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	420 527	386 221
-Nyanskaffningar	34 350	34 306
	454 877	420 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 312	-62 721
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-59 026	-55 591
	-177 338	-118 312
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>277 539</b>	<b>302 215</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	10 188	10 068
Förutbetalda försäkringspremier	6 722	6 605
Förutbetalda serviceavtal	7 576	2 104
	24 486	18 777

## Not 10 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Bankmedel	1 494 020	1 275 726
Kassa	18	18
	<b>1 494 038</b>	<b>1 275 744</b>

## Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>
Vid årets början	12 631 493	1 935 595	410 400	1 794 400
Årets upplåtelser	195 644	177 182		
Årets avsättning			68 400	-68 400
Årets resultat				503 149
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 827 137</b>	<b>2 112 777</b>	<b>478 800</b>	<b>2 229 149</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats, %</i>	<i>Konv.datum</i>	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek	3,33%	2015-01-30	5 617 500	5 647 500
Stadshypotek	3,89%	2015-10-30	3 264 000	3 298 000
Stadshypotek	4,66%	2017-01-30	7 535 000	7 595 000
Handelsbanken	Rörligt		532 500	1 649 750
			<b>16 949 000</b>	<b>18 190 250</b>
Avgår: kortfristig del			-334 000	-524 000
			<b>16 615 000</b>	<b>17 666 250</b>

I samband med omsättning av lån 2015-01-30 har en extra amortering på 200 000 kr genomförts. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15,2 mkr.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	<b>36 760 000</b>	<b>36 760 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	67 260	73 422
Upplupna kostnader el, värme och vatten	243 042	60 359
Övriga poster	66 342	20 973
	<b>376 644</b>	<b>154 754</b>

## **Underskrifter**

Vänersborg 2015-03-05

Mats Martinsson  
*Ordförande*

Anders Larsson

Birgitta Arosenius

Claes Arosenius

Andreas Elofsson

Mona Wernbro

Anna Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2015

Lena Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*