

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015, föreningens nionde 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 består av:

Andreas Elofsson	Ordförande (t o m 2016-01-24)
Anders Larsson	Vice ordförande (ordförande fr o m 2016-01-24)
Mona Wernbro	Kassör
Claes Arosenius	Sekreterare
Camilla Andersson	Ledamot
Jonas Holmgren	Ledamot (t o m 2015-10-18)
Christofer Svensson	Ledamot
Stefan Grabowski	Suppleant
Per-Ove Funnemark	Suppleant (ledamot fr o m 2016-01-24)
Birgitta Arosenius	Suppleant (ledamot fr o m 2015-10-18)

Föreningens revisor:
Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:
Mats Martinsson och Harry Claesson

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 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 2015-12-31 upplåter föreningen 44 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 11 st överlåtelser av bostadsrättslägenheter skett. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

1 lägenhet har del av verksamhetsåret 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	Peab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Regementsgatans bostäder
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

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 917	2 908	2 889	2 832
Rörelseresultat, tkr	1 485	1 188	1 281	1 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	926	503	565	559
Eget kapital, tkr	18 574	17 648	16 772	16 207
Balansomslutning, tkr	35 069	35 389	35 392	35 720
Soliditet, %	53%	50	47	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	694	694	687	680
Föreningens underhållsfond, tkr	568	478	410	342
Taxeringsvärde, tkr	29 800	29 800	29 800	28 600

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Finansiering

Ett bundet lån har förfallit och skrivits om. Det nya lånet har fördelats på dels en rörlig del och dels en bunden del på 5 år. Extra amorteringar på ca 522 000 kronor har gjorts. I januari 2016 har ytterligare en extra amortering på 200 000 kr gjorts.

Driftskostnader, reparation & underhållsåtgärder

Under året har en åtgärd för att uppgradera ventilationssystemet planerats och upphandlats. Åtgärden kommer att genomföras under våren 2016.

Rörelsestyrd belysning har installerats i källarutrymmet. Torkfunktionen har förbättrats i grovtvättstugans torkrum.

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen har under året tagit över den fjärrvärmecentral, som tidigare levererade värme till flera av husen i Hagaparken. Föreningen har numera ett eget separat avtal med Vattenfall.

Under 2015 har en samfällighetsförening bildats i området för Hagaparken till vilken Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg är ansluten. Bostadsrättsföreningen har även en representant i samfällighetsföreningens styrelse. Samfällighetsföreningens uppgift är att ansvara för områdets vägar, vatten, belysning mm.

Två gemensamma städdagar har genomförts. I april städades det i parken och i november städades det i gemensamma inomhusutrymmen. En gemsam grillfest anordnades i augusti.

Framtida utveckling

Den planerade uppgraderingen av fastighetens ventilationssystem, i syfte att förbättra inomhusklimatet och minska energiåtgången, kommer att genomföras under våren 2016.

Enligt framtagna underhållsplan, kommer närmaste underhållsåtgärder främst gälla hissarna. En översyn för att identifiera eventuella renoveringsbehov av taket planeras också.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att någon avgiftshöjning för 2016 ej behöver ske.

Dispositioner beträffande balanserad vinst

Utifrån kommande renoveringsbehov, föreslår styrelsen att utöver den stadgeenliga avsättningen till underhållsfonden sker en extra avsättning till underhållsfonden.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 139 749
årets resultat	926 197
Totalt	3 065 946
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	89 400
extra avsättning	410 600
balanseras i ny räkning	2 565 946
Summa	3 065 946

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 916 538	2 907 677
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 916 538</u>	<u>2 907 677</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 169 638	-1 457 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immatriella anläggningstillgångar	4	-262 177	-262 177
Rörelseresultat		<u>1 484 723</u>	<u>1 188 455</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	350	1 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-558 876	-686 781
Resultat efter finansiella poster		<u>926 197</u>	<u>503 149</u>
Resultat före skatt		<u>926 197</u>	<u>503 149</u>
Årets resultat		<u>926 197</u>	<u>503 149</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 384 940	33 588 091
Inventarier, verktyg och installationer	8	218 513	277 539
		<u>33 603 453</u>	<u>33 865 630</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 603 453</u>	<u>33 865 630</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hyror och avgifter		3 699	-
Övriga fordringar		3 518	4 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 321	24 486
		<u>26 538</u>	<u>29 169</u>
Kassa och bank	10	1 439 325	1 494 038
Summa omsättningstillgångar		<u>1 465 863</u>	<u>1 523 207</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 069 316</u>	<u>35 388 837</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 827 137	12 827 137
Upplåtelseavgifter		2 112 777	2 112 777
Fond för yttre underhåll		568 200	478 800
		<u>15 508 114</u>	<u>15 418 714</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 139 749	1 726 000
Årets resultat		926 197	503 149
		<u>3 065 946</u>	<u>2 229 149</u>
Summa eget kapital		<u>18 574 060</u>	<u>17 647 863</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 768 500	16 615 000
		<u>15 768 500</u>	<u>16 615 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		324 000	334 000
Förskott från medlemmar		53 227	234 791
Leverantörsskulder		58 137	180 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	291 392	376 644
		<u>726 756</u>	<u>1 125 974</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 069 316</u>	<u>35 388 837</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
Summa	36 760 000	36 760 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 590 104	2 564 501
Hyror, hyresrätter	236 893	258 206
Övriga hyresintäkter	21 390	23 010
Övriga hyresintäkter, bredband	56 400	56 400
Övriga intäkter	11 751	5 560
	2 916 538	2 907 677

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Driftkostnader		
Ei	99 110	93 895
Värme och vatten	445 248	502 677
Renhållning och städning	69 584	71 252
Sophämtning	77 320	76 039
Fastighetsskötsel	129 935	184 016
Markskötsel, snöskottning	62 319	50 381
TV-avgifter	40 752	40 272
Fastighetsskatt	58 421	57 199
Övriga fastighetskostnader	21 600	4 689
Försäkring	31 359	26 770
Administration	31 050	23 169
Övriga kostnader	14 411	29 556
	1 081 109	1 159 915
Underhållskostnader		
Reparationer	53 841	66 023
Löpande fastighetsunderhåll	26 305	18 821
Periodiskt fastighetsunderhåll	8 383	212 286
	88 529	297 130
	1 169 638	1 457 045

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner, inventarier och intallationer	59 026	59 026
Summa	262 177	262 177

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	350	1 475
Summa	350	1 475

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader	558 876	686 781
Summa	558 876	686 781

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 608 278	-1 405 127
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-1 811 429	-1 608 278
Redovisat värde vid årets slut	33 384 940	33 588 091
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

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	454 877	420 527
-Nyanskaffningar		34 350
	454 877	454 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-177 338	-118 312
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-59 026	-59 026
	-236 364	-177 338
Redovisat värde vid årets slut	218 513	277 539

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	3 473	10 188
Förutbetalda försäkringspremier	8 213	6 722
Förutbetalda serviceavtal	7 635	7 576
	19 321	24 486

Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Bankmedel	1 439 309	1 494 020
Kassa	16	18
	1 439 325	1 494 038

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserad vinst
Vid årets början	12 827 137	2 112 777	478 800	2 229 149
Årets avsättning			89 400	-89 400
Årets resultat				926 197
Vid årets slut	12 827 137	2 112 777	568 200	3 065 946

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats, %	Konv.datum	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	3,33%	2015-01-30	-	5 617 500
Stadshypotek	3,89%	2015-10-30	-	3 264 000
Stadshypotek	4,66%	2017-01-30	7 475 000	7 535 000
Stadshypotek	1,56%	2019-01-30	4 977 500	-
Stadshypotek	1,9%	2020-10-30	1 800 000	-
Handelsbanken rörligt			1 840 000	532 500
			16 092 500	16 949 000
Avgår: kortfristig del			-324 000	-334 000
			15 768 500	16 615 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15,2 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	36 760 000	36 760 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	44 156	67 260
Upplupna kostnader el, värme och vatten	221 597	243 042
Övriga poster	25 639	66 342
	291 392	376 644

Underskrifter

Vänersborg 2016-03-06

Anders Larsson
Ordförande

Per-Ove Funnemark

Mona Wernbro

Claes Arosenius

Camilla Andersson

Christofer Svensson

Birgitta Arosenius

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor