

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

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 2011, föreningens femte 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
Mats Ahlstedt	Vice Ordförande
Birgitta Arosenius	Kassör
Harry Claesson	Sekreterare
Claes Arosenius	Ledamot
Jill Ericson	Ledamot
Karin Risberg	Ledamot
Anders Larsson	Suppleant
Margaretha Hjertén	Suppleant

Under året har Jill Ericsson lämnat styrelsen och suppleant Anders Larsson har varit ersättare.

Föreningens revisor:
Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:
Pernilla Eskilsson och Emma Topp

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 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 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 2011-12-31 upplåter föreningen 42 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 3 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 ekomisk 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

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 753	2 788	2 745	2 662
Rörelseresultat, tkr	1 141	1 092	1 247	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	263	257	336
Balansomslutning, tkr	35 668	35 449	35 341	35 459
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	674	667	653	647
Föreningens underhållsfond, tkr	274	205	136	68

Väsentliga händelser under året

Finansiering

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.

Ränteläget har varit högre under 2011 än 2010 vilket har medfört högre räntekostnader på rörligt lån.

Vid en extra bolagsstämma (oktober 2011) beslöts att föreningen ska investera i ett fibernät till samtliga lägenheter. Investeringen kommer att finansieras genom att avgiften/hyran höjs med 100 kronor per lägenhet från april 2012 till och med mars 2019. Denna period motsvarar investeringens avskrivningstid.

Driftskostnader , reparation & underhållsåtgärder

Under året har två större reparationer genomförts. Källarens dräneringssystem har reparerats och fasadens puts har bättrats och målats. Dessutom har några mindre målningsarbeten utförts på delar av taket.

Ytterligare en ny tvättmaskin har införskaffats.

Framtida utveckling

Under 2012 planeras inga större reparations- och underhållsarbeten.

- Ett nytt portlås kommer att installeras.
- Balkongräcken kommer att reparerats
- Ytskikt i källarutrymmen kommer att bättras efter förra årets översvämningar.
- Utemiljön kommer att ses över.

Övriga 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>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	551 799
årets resultat	255 824
Totalt	807 623
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	68 400
balanseras i ny räkning	739 223
Summa	807 623

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>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 753 187	2 788 081
		<u>2 753 187</u>	<u>2 788 081</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2,4	-1 027 252	-1 266 889
Underhållskostnad	3	-312 847	-161 982
Fastighetsskatt		-61 194	-60 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-210 181	-206 681
Rörelseresultat		<u>1 141 713</u>	<u>1 092 510</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 021	1 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-900 910	-830 891
Resultat efter finansiella poster		<u>255 824</u>	<u>262 733</u>
Resultat före skatt		<u>255 824</u>	<u>262 733</u>
Årets resultat		<u>255 824</u>	<u>262 733</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 197 544	34 400 695
Inventarier, verktyg och installationer	9	59 740	31 770
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	188 000	-
		<u>34 445 284</u>	<u>34 432 465</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 445 284</u>	<u>34 432 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		6 805	8 215
Övriga fordringar		51	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 043	21 324
		<u>29 899</u>	<u>30 037</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	1 193 460	986 956
Summa omsättningstillgångar		<u>1 223 359</u>	<u>1 016 993</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 668 643</u>	<u>35 449 458</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 418 898	12 000 520
Upplåtelseavgifter		1 749 336	1 139 343
Fond för yttre underhåll		273 600	205 200
		<u>14 441 834</u>	<u>13 345 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		551 799	357 466
Årets resultat		255 824	262 733
		<u>807 623</u>	<u>620 199</u>
Summa eget kapital		<u>15 249 457</u>	<u>13 965 262</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 234 593	20 717 017
		<u>19 234 593</u>	<u>20 717 017</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		220 736	205 068
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		463 212	154 000
Leverantörsskulder		221 506	137 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 139	270 774
		<u>1 184 593</u>	<u>767 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 668 643</u>	<u>35 449 458</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</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 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.

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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 388 166	2 301 080
Hyror hyresrätter	385 125	459 091
Övriga hyresintäkter, parkering mm	25 490	27 910
Avgår:		
Outhyrt, hyresrätter	-45 594	-
	2 753 187	2 788 081

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ei	108 723	125 256
Värme och vatten	490 020	588 636
Renhållning och städning	55 561	54 286
Sophämtning	76 040	76 998
Fastighetsskötsel	126 703	149 151
Markskötsel, snöskottning	44 403	162 025
TV-avgifter	56 047	53 172
Övriga fastighetskostnader	3 967	8 697
Försäkring	20 159	19 150
Administration	21 518	23 570
Övriga kostnader	24 111	5 948
	1 027 252	1 266 889

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

Not 3 Underhållskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Reparationer	283 946	145 044
Löpande fastighetsunderhåll	26 197	16 938
Periodiskt fastighetsunderhåll	2 704	-
	312 847	161 982

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Concentra Revision AB</i>		
Revisionsarvode	10 375	13 375
Övriga uppdrag	-	-
Summa	10 375	13 375

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

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner och inventarier	7 030	3 530
Summa	210 181	206 681

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ränteintäkter	15 021	1 114
Summa	15 021	1 114

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader	900 910	830 891
Summa	900 910	830 891

Not 8 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-795 674	-592 523
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-998 825	-795 674
Redovisat värde vid årets slut	34 197 544	34 400 695
Taxeringsvärde byggnader:	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark:	5 000 000	5 000 000
	28 600 000	28 600 000

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 6 174 801 kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 300	-
-Nyanskaffningar	35 000	35 300
	<u>70 300</u>	<u>35 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 530	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 030	-3 530
	<u>-10 560</u>	<u>-3 530</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 740	31 770

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Investeringar	188 000	-
Redovisat värde vid årets slut	188 000	-

Avser pågående investeringar i fibernät.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	14 274	13 853
Förutbetalda försäkringspremier	5 095	4 872
Förutbetalda serviceavtal	2 674	2 599
Upplupen överlåtelseavgift	1 000	-
	<u>23 043</u>	<u>21 324</u>

Not 12 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bankmedel	1 193 442	986 938
Kassa	18	18
	<u>1 193 460</u>	<u>986 956</u>

Not 13 Eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserad vinst
Vid årets början	12 000 520	1 139 343	205 200	620 199
Årets upplåtelse	418 378	609 993		
Årets avsättning enligt årsstämmobeslut			68 400	-68 400
Årets resultat				255 824
Vid årets slut	12 418 898	1 749 336	273 600	807 623

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats, %	Konv.datum	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek	3,89 %	2015-10-30	3 366 000	3 400 000
Stadshypotek	4,54 %	2012-01-30	7 715 000	7 775 000
Stadshypotek	4,66 %	2017-01-30	7 715 000	7 775 000
Handelsbanken	Rörligt		901 805	1 921 017
			19 697 805	20 871 017
Avgår: kortfristig del			-463 212	-154 000
			19 234 593	20 717 017

I samband med omsättning av lån 2012-01-30 planeras en extra amortering på 300 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	36 760 000	36 760 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	87 379	89 123
Upplupna kostnader el, värme och vatten	166 532	89 506
Övriga poster	25 228	92 145
	279 139	270 774

Underskrifter

Vänersborg 2012-02-26

Mats Martinsson
Ordförande

Harry Claesson

Birgitta Arosenius

Claes Arosenius

Karin Risberg

Mats Ahlstedt

Anders Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor