

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

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 2012, föreningens sjätte 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
Harry Claesson	Sekreterare
Claes Arosenius	Ledamot
Eva Heyman	Ledamot
Andreas Elofsson	Ledamot
Anna Olsson	Suppleant
Mona Wernbro	Suppleant

Föreningens revisor:
Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:
Pernilla Eskilsson och Karin Risberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 3 966 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 2012-12-31 upplåter föreningen 43 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 5 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 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>
Fastighetsförvaltning	Eko-city, APF - Redovisning
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
EI	Göta Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Markskötsel	Vänersborgs Farmartjänst
Lokalvård	Tristar Clean
Hissunderhåll	Callenberg
Telefonabonnemang porttelefon	Telia
Kabel-TV	Com Hem
Hisslarm	SOS alarm

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 832	2 753	2 788	2 745
Rörelseresultat, tkr	1 323	1 141	1 092	1 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	559	256	263	257
Balansomslutning, tkr	35 720	35 668	35 449	35 341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	680	674	667	653
Föreningens underhållsfond, tkr	342	274	205	136

Väsentliga händelser under året

Finansiering

En lägenhet som tidigare upplåtits som hyresrätt har sålts och upplåts nu till bostadsrätt. Extra amorteringar av banklån har gjorts. Ett av banklånen har skrivits om med en lägre räntenivå.

Driftskostnader , reparation & underhållsåtgärder

Reparation av takplåt har påbörjats och kommer slutföras under 2013. Ett nytt portlås har installerats. Framtida behov av underhåll av ventilationsystem och värmesystem har utretts.

Framtida utveckling

Under 2013 planeras följande reparations- och underhållsarbeten.

- Påbörjade plåtarbeten kommer att färdigställas.
- Balkongräcken kommer att repareras
- Div målningsarbeten kommer att genomföras
- Injustering av ventilationssystem kommer att genomföras

Övriga kommande underhållsbehov bedöms idag främst gälla hissarna, tvättstugorna och lekplats.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att en avgiftshöjning med 1 % från 1 april 2013 är tillräcklig.

Dispositioner beträffande balanserad vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	739 223
årets resultat	558 958
Totalt	1 298 181
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	68 400
balanseras i ny räkning	1 229 781
Summa	1 298 181

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 832 889	2 753 187
		<u>2 832 889</u>	<u>2 753 187</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 083 314	-1 027 252
Underhållskostnad	3	-106 908	-312 847
Fastighetsskatt		-64 155	-61 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-255 312	-210 181
Rörelseresultat		<u>1 323 200</u>	<u>1 141 713</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 564	15 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-771 807	-900 910
Resultat efter finansiella poster		<u>558 957</u>	<u>255 824</u>
Resultat före skatt		<u>558 957</u>	<u>255 824</u>
Årets resultat		<u>558 957</u>	<u>255 824</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 994 393	34 197 544
Inventarier, verktyg och installationer	8	323 500	59 740
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	188 000
		<u>34 317 893</u>	<u>34 445 284</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 317 893</u>	<u>34 445 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	6 805
Övriga fordringar		846	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 152	23 043
		<u>17 998</u>	<u>29 899</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	1 384 673	1 193 460
Summa omsättningstillgångar		<u>1 402 671</u>	<u>1 223 359</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 720 564</u>	<u>35 668 643</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 631 493	12 418 898
Upplåtelseavgifter		1 935 595	1 749 336
Fond för yttre underhåll		342 000	273 600
		<u>14 909 088</u>	<u>14 441 834</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		739 223	551 799
Årets resultat		558 957	255 824
		<u>1 298 180</u>	<u>807 623</u>
Summa eget kapital		<u>16 207 268</u>	<u>15 249 457</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 488 000	19 234 593
		<u>18 488 000</u>	<u>19 234 593</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		195 008	220 736
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		450 343	463 212
Leverantörsskulder		36 356	221 506
Skatteskulder		2 929	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	340 660	279 139
		<u>1 025 296</u>	<u>1 184 593</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 720 564</u>	<u>35 668 643</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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.
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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 483 514	2 388 166
Hyror hyresrätter	296 157	385 125
Övriga hyresintäkter, parkering mm	21 160	25 490
Övriga hyresintäkter, bredband	42 300	-
Övriga intäkter	3 210	-
Avgår:		
Outhyrt, hyresrätter	-13 452	-45 594
	2 832 889	2 753 187

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ei	91 356	108 723
Värme och vatten	531 727	490 020
Renhållning och städning	57 180	55 561
Sophämtning	76 828	76 040
Fastighetsskötsel	136 185	126 703
Markskötsel, snöskottning	70 442	44 403
TV-avgifter	57 096	56 047
Övriga fastighetskostnader	4 556	3 967
Försäkring	22 573	20 159
Administration	21 504	21 518
Övriga kostnader	13 867	24 111
	1 083 314	1 027 252

Not 3 Underhållskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparationer	55 380	283 946
Löpande fastighetsunderhåll	21 778	26 197
Periodiskt fastighetsunderhåll	29 750	2 704
	106 908	312 847

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	203 151	203 151
Maskiner, inventarier och intallationer	52 161	7 030
Summa	255 312	210 181

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter	7 564	15 021
Summa	7 564	15 021

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader	771 807	900 910
Summa	771 807	900 910

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-998 825	-795 674
-Årets avskrivning enligt plan	-203 151	-203 151
	-1 201 976	-998 825
Redovisat värde vid årets slut	33 994 393	34 197 544
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 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 300	35 300
-Nyanskaffningar	315 921	35 000
	386 221	70 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 560	-3 530
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-52 161	-7 030
	-62 721	-10 560
Redovisat värde vid årets slut	323 500	59 740

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	188 000	
Investeringar		188 000
Omklassificeringar	-188 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	188 000

Avser investering i fibernät under 2011-2012.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	11 326	14 274
Förutbetalda försäkringspremier	5 826	5 095
Förutbetalda serviceavtal	-	2 674
Upplupen överlåtelseavgift	-	1 000
	17 152	23 043

Not 11 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bankmedel	1 384 655	986 938
Kassa	18	18
	1 384 673	986 956

Not 12 Eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserad vinst
Vid årets början	12 418 898	1 749 336	273 600	807 623
Årets upplåtelse	212 595	186 259		
Årets avsättning			68 400	-68 400
Årets resultat				558 957
Vid årets slut	12 631 493	1 935 595	342 000	1 298 180

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats, %	Konv.datum	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek	3,33%	2015-01-30	5 677 500	-
Stadshypotek	3,89%	2015-10-30	3 332 000	3 366 000
Stadshypotek	4,66%	2017-01-30	7 655 000	7 715 000
Stadshypotek	4,54%	2012-01-30	-	7 715 000
Handelsbanken	Rörligt		296 343	901 805
Handelbanken	Rörligt		1 977 500	-
			18 938 343	19 697 805
Avgår: kortfristig del			-450 343	-463 212
			18 488 000	19 234 593

I samband med omsättning av lån 2013-01-30 planeras lösning av rörligt lån på 296 343 kr.
Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17,7 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
	36 760 000	36 760 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	78 225	87 379
Upplupna kostnader el, värme och vatten	202 295	166 532
Övriga poster	60 140	25 228
	340 660	279 139

Underskrifter

Vänersborg 2013

Mats Martinsson
Ordförande

Anders Larsson

Birgitta Arosenius

Claes Arosenius

Andreas Elofsson

Eva Heyman

Harry Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor