

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Hagaparken Vänersborg
Org nr: 769615-1310



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagaparken
Vänersborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 391 287 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på ungefär samma nivå som föregående år, med viss variation mellan posterna. Räntekostnaderna har minskat. Under verksamhetsåret har en extra amortering gjorts på 1 300 tkr vid omsättning av lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 630% till 256%. Det beror på att föreningen under 2019 gjort en extra amortering (1 300 tkr) samt kommer att göra en extra amortering under kommande verksamhetsår med 500 tkr, och den extra amorteringen ligger som kortfristig skuld i balansräkningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 135 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad (4 våningar) med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1912-1916. Förutom bostadsytan finns gemensamma ytor såsom cykelförråd, tvättstuga, torkrum samt lägenhetsförråd. Fastigheten totalrenoverades 1992-1993. Fastighetens adress är Repslagarevägen 6 och 8 i Vänersborg.

I föreningen finns även p-platser med motorvärmare samt några enstaka mindre förrådsutrymmen för uthyrning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3½ rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	23	2	1	14	1	1

Total tomtarea 5 572 kvm

Total bostadsarea 3 966 kvm

Årets taxeringsvärde 41 000 000 kr

Föregåendeårs taxeringsvärde 29 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening.

Föreningen är via fastigheten Niklasberg 4 ansluten till Hagaparkens Samfällighetsförening (orgnr 717916-5670) vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Niklasberg GA3, GA4 och GA5. Gemensamhetsanläggningarna avser vägar och gemensamma grönområden.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 123 tkr (31 kr/m²).

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Peab	Fastighetsskötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall, Göta Energi	El
Regementsgatans bostäder	Vatten
Spikbussen	Fastighetsjour
Farmartjänst	Markskötsel
Tristar Clean, Farmartjänst	Lokalvård
Schindler	Hissunderhåll
Telia	Telefonabonnemang, porttelefon
Com Hem AB	Kabel-TV
SOS Alarm	Hisslarm
Svensk Luft och Miljöteknik	Ventilationsunderhåll
Riksbyggen	Ekonomiskförvaltning
Trollhättan Energi	Fiber

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Martinsson	Ordförande	2020
Mona Magnusson-Wernbro	Sekreterare	2020
Erik Hermansson	Sekreterare	2020
Per Ove Funnemark	Vice ordförande	2020
Stig-Lennart Larsson	Ledamot	2020
Christofer Svensson	Ledamot	2020
David Fogelgren	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Arosenius	Suppleant	2020
Marie-Louise Olsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cristina Catita		2020
Veronica Sjöling		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en fuktskada efter en gammal el-kabelgenomförning i ytterväggen åtgärdats i källargången mellan 6:an och 8:an. Orsakande elkabel är avlägsnad och genomföringen igenmurad samt att invändiga skador är putsade och målade. En fuktstyrd avfuktare har installerats.

Problemet med varmvattencirkulation som medfört att vissa lägenheter har förlorat varmvatten kortare perioder är löst samt att en ny cirkulationspump till värmen installerats. Värmecentralen i administrationshuset som togs över 2015 var överdimensionerad och har anpassats till husets behov med nya mindre styrventiler.

Lekplatsen har fått en ny gunghäst. Nya cykelställ utanför entréerna som möjliggör fastlåsnings av cykelramen. Läckande stuprör på södra gaveln har åtgärdats. Ny allmänbelysning installerad i "svängen" till parkeringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

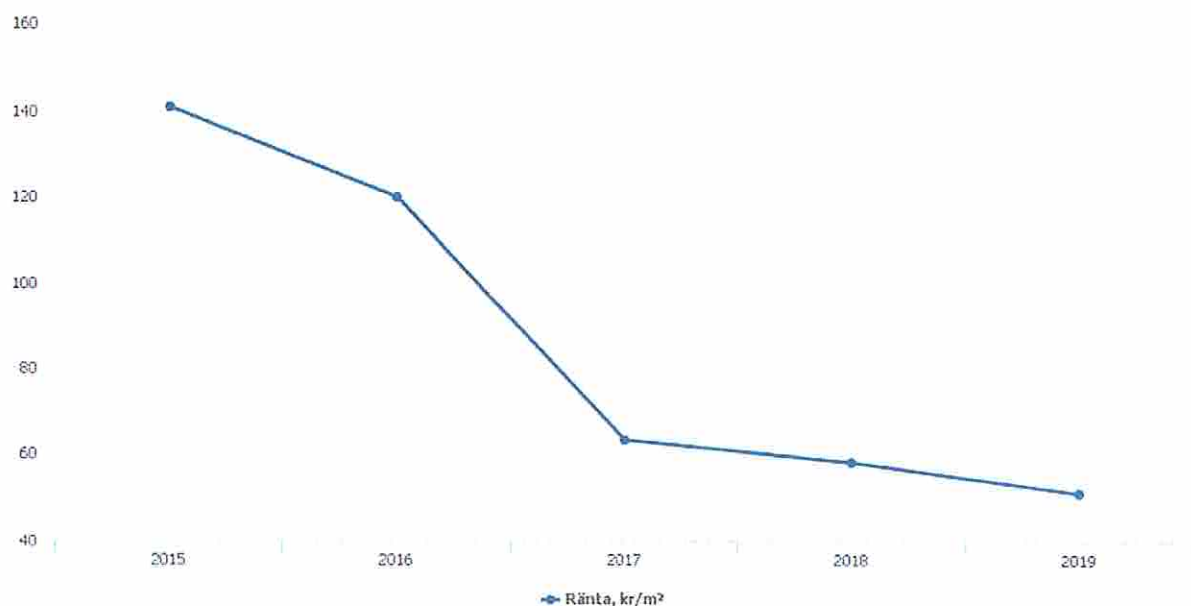
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)
45 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 828	2 880	2 879	2 853	2 917
Resultat efter finansiella poster	910	887	111	613	926
Resultat exklusive avskrivningar	1 135	1 156	380	879	1 188
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	31	22	72	72	126
Underhållsfond	1 952	1 829	1 355	1 068	568
Balansomslutning	35 373	35 783	35 162	35 431	35 069
Soliditet %	62	59	57	57	53
Likviditet %	256	630			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	694	694	694	694
Ränta, kr/m ²	51	58	63	120	141
Lån, kr/m ²	3 252	3 579	3 755	3 839	4 313



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 212 406	2 666 864	1 829 200	2 529 022	886 938
Disposition enl. årsstämmobeslut				886 938	-886 938
Reservering underhållsfond			123 000	-123 000	
Årets resultat					910 328
Vid årets slut	13 212 406	2 666 864	1 952 200	3 292 960	910 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 415 960
Årets resultat	910 328
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-123 000
Summa	4 203 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 203 288
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 827 635	2 880 413
Summa rörelseintäkter		2 827 635	2 880 413
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 375 073	-1 438 106
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 716	-57 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-224 414	-269 506
Summa rörelsekostnader		-1 714 203	-1 765 107
Rörelseresultat		1 113 432	1 115 306
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 104	-228 367
Summa finansiella poster		-203 104	-228 367
Resultat efter finansiella poster		910 328	886 938
Årets resultat		910 328	886 938



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	32 572 305	32 775 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	75 180	96 410
Summa materiella anläggningstillgångar		32 647 486	32 871 900
Summa anläggningstillgångar		32 647 486	32 871 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		430	430
Övriga fordringar, skattekonto		11 475	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	22 018	33 153
Summa kortfristiga fordringar		33 923	33 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 691 344	2 877 061
Summa kassa och bank		2 691 344	2 877 061
Summa omsättningstillgångar		2 725 267	2 910 893
Summa tillgångar		35 372 752	35 782 794



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 212 406	13 212 406
Upplåtelseavgifter		2 666 864	2 666 864
Fond för yttre underhåll		1 952 200	1 829 200
Summa bundet eget kapital		17 831 470	17 708 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 292 960	2 529 022
Årets resultat		910 328	886 938
Summa fritt eget kapital		4 203 288	3 415 960
Summa eget kapital		22 034 759	21 124 430
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 272 500	14 196 500
Summa långfristiga skulder		12 272 500	14 196 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	624 000	124 000
Leverantörsskulder		57 470	61 405
Skatteskulder		4 353	1 096
Övriga skulder		120	11 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	379 550	264 123
Summa kortfristiga skulder		1 065 493	461 862
Summa eget kapital och skulder		35 372 752	35 782 794

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 affärshandlingarna 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 bokförtvärde till bostadsrättsföreningen. Därefter har aktiebolaget inte längre någon verksamhet och har därför likviderats.

Det sakades 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 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 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 upprättandet 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%	Slutår
Byggnader	Rak	0,7%	2150
Inventarier	Rak	10%	2019-2026
Installationer	Rak	14,29%	2018

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 667 864	2 667 864
Hyrer, bostäder	137 508	132 948
Hyrer, övriga	13 100	19 560
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 100	0
Kabel-tv-avgifter	0	56 400
Övriga ersättningar	10 866	3 641
Övriga rörelseintäkter	1 397	0
Summa nettoomsättning	2 827 635	2 880 413

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-131 205
Reparationer	-185 000	-53 731
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 096	-62 839
Samfällighetsavgifter	-15 861	-13 310
Försäkringspremier	-37 170	-36 803
Kabel- och digital-TV	-22 863	-22 994
Systematiskt brandskyddsarbete	-981	0
Serviceavtal	-6 275	0
Obligatoriska besiktningar	-4 021	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 440
Snö- och halkbekämpning	-11 805	-983
Förbrukningsinventarier	-34 875	-28 125
Fordons- och maskinkostnader	-1 360	0
Vatten	-83 436	-83 619
Fastighetsel	-104 365	-109 918
Uppvärmning	-417 110	-449 991
Sophantering och återvinning	-79 447	-79 391
Förvaltningsarvode drift	-304 408	-359 758
Summa driftkostnader	-1 375 073	-1 438 106

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 216	-10 469
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-17 755	-3 665
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 828	-6 144
Porttelefon	-10 903	-4 186
Medlems- och föreningsavgifter	-11 080	-5 545
Konsultarvoden	0	-8 213
Övriga kostnader	-7 184	-5 523
Summa övriga externa kostnader	-114 716	-57 495

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-203 185	-203 150
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 226	-21 225
Avskrivning Installationer	-4	-45 131
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-224 414	-269 506

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader och mark	35 196 369	35 196 369
Summa anskaffningsvärden	35 196 369	35 196 369

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 420 879	-2 217 729
Årets avskrivningar		
Byggnader	-203 185	-203 150
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 624 064	-2 420 879
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 572 305	32 775 490

Varav

Byggnader	26 397 504	26 600 689
Mark	6 174 801	6 174 801

Totalt taxeringsvärde	41 000 000	29 000 000
varav byggnader	31 000 000	22 600 000
varav mark	10 000 000	6 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	528 177	528 177
Summa anskaffningsvärden	528 177	528 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-431 767	-365 411
	-431 767	-365 411
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 230	-66 356
	-21 230	-66 365
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-452 997	-431 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 180	96 410

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 469	10 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 899	5 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 650	17 095
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 018	33 153

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 161 490	2 347 207
Företagskonto	529 854	529 854
Summa kassa och bank	2 691 344	2 877 061

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	12 896 500	14 320 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-624 000	-124 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 272 500	14 196 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-01-30	2 400 000	0,00	0	2 400 000
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-02-06	338 000	0,00	34 000	304 000
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-10-30	1 800 000	0,00	0	1 800 000
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-01-30	4 895 000	0,00	60 000	4 835 000
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-01-30	4 887 500	0,00	1 330 000	3 557 500
Summa			14 320 500	0,00	1 424 000	12 896 500

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen kommer att göra en extra amortering på 500 tkr under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 124 000 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 124 000 årligen, totalt 620 000 kr.

Skuld som förfaller efter 5 år är ca 11 776 tkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

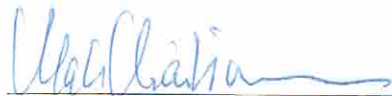
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 412	21 600
Upplupna elkostnader	10 000	18 971
Upplupna vattenavgifter	15 000	83 619
Upplupna värmekostnader	69 000	76 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 300	32 632
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 838	30 859
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 550	264 123

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2020-03-01
Ort och datum



Mats Martinsson



Mona Magnusson-Wernbro



Erik Hermansson

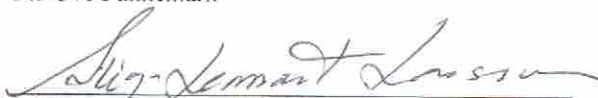




David Fogelgren



Per-Ove Funnemark

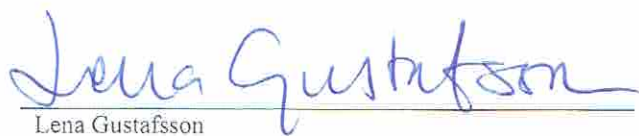


Stig-Lennart Larsson



Christofer Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-01



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor