

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-14 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Branäs 4:712	2005	Torsby
Branäs 4:713	2005	Torsby
Branäs 4:714	2005	Torsby

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus i 3 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 343 kvadratmeter, varav 3 127 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 216 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen kommer lämna in ansökan under 2018 om ändring på lokalytan som gjorts om till lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätter.
Antalet medlemslägenheter är 54 st.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
23 st	28 st	3 st	-	-	-

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
4 lokalerna är sålda till medlemslägenheter	14/15
Entréer är renoverade i samtliga hus.	14/15
Renovering av samtliga badrum i lägenheterna är påbörjade.	14/15
Fortsatt renovering av badrummen, färdig dec -15	15/16
Löpande generell service och underhåll på fastigheterna..	15/16
Renovering av entréer samt byte av lampor i entréer till LED	16/17/18

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av:

Redovisingsbyrån i Fryksdalen, ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Holtet	ledamot
Thomas Bråten	ledamot
Ulf T Kokkin	ledamot
Terje Dybendal	ledamot
Johnny Skytte	ledamot

Samtliga ledamöter sitter kvar för 1 år framåt.

Styrelsen har under året avhållit flera arbetsmöten samt möten med Branäsgruppen.

Revisorer

Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-01-26.

Nyckeltal

	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	503	487	431	431
Elkostnad per kvm totalyta	27	29	25	25
Värmekostnad per kvm totalyta	121	119	113	98
Vattenkostnad per kvm totalyta	44	42	39	44

Totalytan är 3 343 kvm. Hela ytan är yta för bostadsrättslägenheter.

Föreningen har sitt säte i Torsby.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st. (Föregående år 54)

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	1 683	1 629	1 349	1 367
Resultat efter finansiella poster	-42	-53	-257	-59
Soliditet (%)	82	83	83	96

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 402 000	1 408 957	-2 557 823	-52 922	22 200 212
Disposition av föregående års resultat:		228 015	-280 937	52 922	0
Årets resultat				-41 904	-41 904
Belopp vid årets utgång	23 402 000	1 636 972	-2 838 760	-41 904	22 158 308

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 838 760
årets förlust	-41 904
	-2 880 664

behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar i ny räkning överföres	228 015 -3 108 679 -2 880 664
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 683 185	1 628 939
Övriga rörelseintäkter		0	2 382
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 683 185	1 631 321
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-146 875	-146 483
Reparationer		-94 165	-67 859
Taxebundna kostnader		-760 780	-753 070
Övriga driftskostnader		-125 638	-125 907
Fastighetsskatt		-51 364	-51 364
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-115 696	-124 920
Personalkostnader	4	-73 196	-98 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 321	-249 630
Summa rörelsekostnader		-1 637 035	-1 617 828
Rörelseresultat		46 150	13 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 240	-66 486
Summa finansiella poster		-88 054	-66 415
Resultat efter finansiella poster		-41 904	-52 922
Resultat före skatt		-41 904	-52 922
Årets resultat		-41 904	-52 922

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 139 529	26 408 850
Summa materiella anläggningstillgångar		26 139 529	26 408 850
Summa anläggningstillgångar		26 139 529	26 408 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar avgifts och hyresfordringar		0	238 968
Övriga fordringar	6	2 111	7 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	124 509	97 102
Summa kortfristiga fordringar		126 620	343 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		630 136	0
Summa kassa och bank		630 136	0
Summa omsättningstillgångar		756 756	343 676
SUMMA TILLGÅNGAR		26 896 285	26 752 526

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 402 000	23 402 000
Fond för yttre underhåll	8	1 636 972	1 408 957
Summa bundet eget kapital		25 038 972	24 810 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 838 760	-2 557 823
Årets resultat		-41 904	-52 922
Summa fritt eget kapital		-2 880 664	-2 610 745
Summa eget kapital		22 158 308	22 200 212
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	3 520 000	3 680 000
Summa långfristiga skulder		3 520 000	3 680 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	160 000	182 617
Leverantörsskulder		153 134	189 117
Övriga skulder		238 218	267 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12, 13	666 625	233 312
Summa kortfristiga skulder		1 217 977	872 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 896 285	26 752 526

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 682 496	1 628 939
Överlåtelseavgift	690	0
	1 683 186	1 628 939

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl. beställning	92 892	87 703
Snöröjning/ sandning	42 263	42 263
Hissbesiktning	3 719	3 618
Serviceavtal	8 001	12 899
	146 875	146 483

Reparationer

Ventilation	31 930	10 900
Hiss	62 235	56 959
	94 165	67 859

Taxebundna kostnader

El	91 822	96 159
Värme	403 779	396 996
Vatten	145 693	141 863
Sophämtning/ renhållning	119 486	118 052
	760 780	753 070

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 046	49 771
Kabel TV	77 592	76 136
	125 638	125 907

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	37 400	27 532
Styrelse och årsmöteskostnader	1 385	2 678
Administration	2 117	1 797
Redovisningstjänster	74 794	92 913
	115 696	124 920

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Fastighetsskatt	51 364	51 364
	51 364	51 364

Not 4 Medelantalet anställda

	2016-09-01	2015-09-01
	-2017-08-31	-2016-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda. Endast styrelsearvoden har betalats ut.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 756 080	22 800 000
Inköp		5 956 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 756 080	28 756 080
Ingående avskrivningar	-2 347 230	-2 097 600
Årets avskrivningar	-269 321	-249 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 616 551	-2 347 230
Utgående redovisat värde	26 139 529	26 408 850
Taxeringsvärden byggnader	12 978 000	12 978 000
Taxeringsvärden mark	2 223 000	2 223 000
	15 201 000	15 201 000

Not 6 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	2 111	7 266
Övriga poster	0	340
	2 111	7 606

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsförsäkring	32 527	31 514
Kabel TV	25 723	25 723
Avfallshantering	39 975	39 865
Förskotterat styrelsearvode inkl. sociala avgifter	26 284	0
	124 509	97 102

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående saldo	1 408 957	1 259 333
Avsättning till fond för yttre underhåll	228 015	226 140
Från reservfond upplöses		-76 516
	1 636 972	1 408 957

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	2 880 000	3 040 000
	2 880 000	3 040 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 680 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2017-08-31	2016-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 520 000	3 680 000
	3 520 000	3 680 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	182 617
	160 000	182 617

Not 12 Upplupna kostnader

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna kostnader el	8 539	7 423
Upplupna kostnader revision	30 000	25 000
Upplupna kostnader redovisningstjänster	10 750	6 000
Upplupna kostnader bokslut	11 000	10 000
Upplupna kostnader styrelsearvode reseers. och sociala avg.	16 742	44 682
Upplupna kostnader vatten	26 854	
Upplupna kostnader räntor	524	0
Upplupna kostnader för årsmöte	1 385	
Avrundningsrad	-1	-1
	105 793	93 104

Not 13 Förutbetalda hyresintäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förskottsfakturerade hyror	560 832	140 208
	560 832	140 208

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Torsby den 24 januari 2018

Erik Holtet
Ordförande

Terje Dybendal

Ulf T Kokkin

Tomas Bråten

Johnny Skytte

Min revisionsberättelse har lämnats

Kenth Nordin
Auktoriserad revisor