

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 påbörjad.	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:

Redovisingsbyrå 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 2018-01-30.

### Nyckeltal

	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	503	503	487	431	431
Elkostnad per kvm totalyta	30	27	29	25	25
Värmekostnad per kvm totalyta	118	121	119	113	98
Vattenkostnad per kvm totalyta	44	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 9 st överlåtits.

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Nettoomsättning	1 688	1 683	1 629	1 349
Resultat efter finansiella poster	163	-42	-53	-257
Soliditet (%)	83	82	83	83

Av årets resultat 163 422 Kr, kommer 137 459 Kr från nedskrivning av skulder till tidigare ägare.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	23 402 000	1 636 972	-2 838 760	-41 904	<b>22 158 308</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 402 000</b>	<b>1 636 972</b>	<b>-2 838 760</b>	<b>-41 904</b>	<b>22 158 308</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 108 679
årets vinst	163 422
	<b>-2 945 257</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	228 015
i ny räkning överföres	-3 173 272
	<b>-2 945 257</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 687 897	1 683 185
Övriga rörelseintäkter		137 458	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 825 355</b>	<b>1 683 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Fastighetskostnader		-85 256	-146 875
Reparationer		-64 340	-94 165
Taxebundna kostnader		-762 122	-760 780
Övriga driftskostnader		-127 925	-125 638
Fastighetsskatt		-51 364	-51 364
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-130 576	-115 696
Personalkostnader	4	-81 832	-73 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 321	-269 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 572 736</b>	<b>-1 637 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 619</b>	<b>46 150</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 197	-88 240
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 197</b>	<b>-88 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 422</b>	<b>-41 904</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>163 422</b>	<b>-41 904</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 422</b>	<b>-41 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 870 208	26 139 529
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 870 208</b>	<b>26 139 529</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 870 208</b>	<b>26 139 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	1 900	2 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	99 852	124 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 752</b>	<b>126 620</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		861 271	630 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>861 271</b>	<b>630 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>963 023</b>	<b>756 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 833 231</b>	<b>26 896 285</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 402 000	23 402 000
Fond för yttre underhåll	8	1 864 987	1 636 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 266 987</b>	<b>25 038 972</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 108 679	-2 838 760
Årets resultat		163 422	-41 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 945 257</b>	<b>-2 880 664</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 321 730</b>	<b>22 158 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	10, 11	3 360 000	3 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 360 000</b>	<b>3 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	160 000	160 000
Leverantörsskulder		47 147	153 134
Övriga skulder		179 962	238 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12, 13	764 392	666 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 151 501</b>	<b>1 217 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 833 231</b>	<b>26 896 285</b>

## 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 682 496	1 682 496
Överlåtelseavgift	5 400	690
	<b>1 687 896</b>	<b>1 683 186</b>

### Not 3 Rörelsekostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl. beställning	26 536	92 892
Snöröjning/ sandning	43 263	42 263
Hissbesiktning	3 887	3 719
Serviceavtal	11 570	8 001
	<b>85 256</b>	<b>146 875</b>



**Reparationer**

Ventilation	11 900	31 930
Hiss	50 940	62 235
Yttre underhåll	1 500	0
	<b>64 340</b>	<b>94 165</b>

**Taxebundna kostnader**

El	101 927	91 822
Värme	394 168	403 779
Vatten	146 431	145 693
Sophämtning/ renhållning	119 596	119 486
	<b>762 122</b>	<b>760 780</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	50 333	48 046
Kabel TV	77 592	77 592
	<b>127 925</b>	<b>125 638</b>

**Övriga förvaltnings- rörelsekostnader**

Ersättning till revisor	46 563	37 400
Styrelse och årsmöteskostnader	3 382	1 385
Administration	2 506	2 117
Redovisningstjänster	78 125	74 794
	<b>130 576</b>	<b>115 696</b>

**Fastighetsskatt / fastighetsavgift**

Fastighetsskatt	51 364	51 364
	<b>51 364</b>	<b>51 364</b>

**Not 4 Medelantalet anställda**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>-2018-08-31</b>	<b>-2017-08-31</b>
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 756 080	28 756 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 756 080</b>	<b>28 756 080</b>
Ingående avskrivningar	-2 616 551	-2 347 230
Årets avskrivningar	-269 321	-269 321
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 885 872</b>	<b>-2 616 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 870 208</b>	<b>26 139 529</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 978 000	12 978 000
Taxeringsvärden mark	2 223 000	2 223 000
	<b>15 201 000</b>	<b>15 201 000</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	1 900	2 111
	<b>1 900</b>	<b>2 111</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsförsäkring	35 032	32 527
Kabel TV	25 723	25 723
Avfallshantering	0	39 975
Förskotterat styrelsearvode inkl. sociala avgifter	26 284	26 284
Serviceavtal hissar	5 738	0
Serviceavtal Anticimex	7 075	0
	<b>99 852</b>	<b>124 509</b>

### Not 8 Fond för yttre underhåll

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående saldo	1 636 972	1 408 957
Avsättning till fond för yttre underhåll	228 015	228 015
	<b>1 864 987</b>	<b>1 636 972</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 720 000	2 880 000
	<b>2 720 000</b>	<b>2 880 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 11 Skulder som avser flera poster

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

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 360 000	3 520 000
	<b>3 360 000</b>	<b>3 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna kostnader el	8 601	8 539
Upplupna kostnader revision	38 000	30 000
Upplupna kostnader redovisningstjänster	2 000	10 750
Upplupna kostnader bokslut	12 000	11 000
Upplupna kostnader styrelsearvode reseers. och sociala avg.	8 980	16 742
Upplupna kostnader vatten	40 757	26 854
Upplupna kostnader sophämtning	79 621	0
Upplupna kostnader räntor	460	524
Upplupna kostnader för årsmöte	0	1 385
Avrundningsrad	0	-1
	<b>190 419</b>	<b>105 793</b>

**Not 13 Förutbetalda hyresintäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Förskottsfakturerade hyror	560 832	560 832
	560 832	560 832

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Torsby 23/1-19

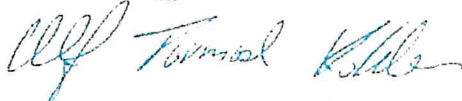


Erik Holtet  
Ordförande

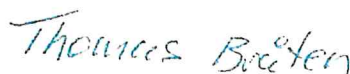


Terje Dybendal

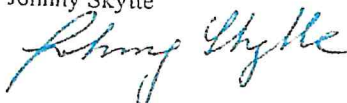
Ulf T Kokkin



Tomas Bråten



Johnny Skytte



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-01-30



Kenth Nordin  
Auktoriserad revisor