

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 3 744 kvadratmeter. Fördelat på 54 lägenheter med en boyta om 3 331 kvm, och övriga ytor om 413 kvm.

Lägenheter

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
Renovering av badrummen, färdig dec -15	15/16
Installation av fiber i lägenheterna, färdigt dec -18	18/19
Kabel TV via fiber, färdigt juni -19	18/19
Pågående:	
Byte av termostatventiler och ventiler till handdukstork i samtliga lägenheter, färdigt okt -19	
Byte av cirkulationspumpar, färdigt okt -19	
Byte av reglerutrustning till radiatorvärme, ska vara färdigt dec -19	
Byte från lysrör till ledbelysning i samtliga trapphus, ska vara färdigt dec -19	
Planerade arbeten:	
Översyn av skidförvaring för gäster, planerat till 2020.	
Styrelse tar fram en yttre underhållsplan under 2020.	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av:

Redovisningsbyrå i Fryksdalen, ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johnny Skytte	ordförande vald på 1 år
Tord Barone	ledamot vald på 2 år
Ulf T Kokkin	ledamot 1 år kvar
Terje Dybendal	ledamot 1 år kvar
Clarie Emilsson	ledamot vald på 2 år

Styrelsen har under året avhållit 2 styrelsemöten.

Revisorer

Stefan Backman, Baker Tilly Fryksdalen AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-31.

Nyckeltal

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	543	503	503	487	431
Elkostnad per kvm totalyta	29	30	27	29	25
Värme kostnad per kvm totalyta	101	118	121	119	113
Vattenkostnad per kvm totalyta	32	44	44	42	39

Totalytan är 3 744 kvm. Varav 3 331 kvm är bostadsyta,.

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)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 811	1 688	1 683	1 629
Resultat efter finansiella poster	139	163	-42	-53
Soliditet (%)	83	83	82	83

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 402 000	1 864 987	-3 108 679	163 422	22 321 730
Disposition av föregående års resultat:		228 015	-64 593	-163 422	0
Årets resultat				139 116	139 116
Belopp vid årets utgång	23 402 000	2 093 002	-3 173 272	139 116	22 460 846

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 173 273
årets vinst	139 116
	-3 034 157

behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar i ny räkning överföres	228 015
	-3 262 172
	-3 034 157

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

§

SS

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 810 608	1 687 897
Övriga rörelseintäkter		0	137 458
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 810 608	1 825 355
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-110 986	-85 256
Reparationer		-38 874	-64 340
Taxebundna kostnader		-726 224	-762 122
Övriga driftskostnader		-178 903	-127 925
Fastighetsskatt		-49 767	-51 364
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-133 347	-130 576
Personalkostnader	4	-73 868	-81 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 200	-269 321
Summa rörelsekostnader		-1 583 169	-1 572 736
Rörelseresultat		227 439	252 619
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 323	-89 197
Summa finansiella poster		-88 323	-89 197
Resultat efter finansiella poster		139 116	163 422
Resultat före skatt		139 116	163 422
Årets resultat		139 116	163 422

9

SS

Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments
Org.nr 769611-8061

6 (12)

Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

25 910 708

25 870 208

Summa materiella anläggningstillgångar**25 910 708****25 870 208****Summa anläggningstillgångar****25 910 708****25 870 208****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

6

27 121

1 900

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

125 881

99 852

Summa kortfristiga fordringar**153 002****101 752***Kassa och bank*

Kassa och bank

885 626

861 271

Summa kassa och bank**885 626****861 271****Summa omsättningstillgångar****1 038 628****963 023****SUMMA TILLGÅNGAR****26 949 336****26 833 231**

9

JS

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 402 000	23 402 000
Fond för yttre underhåll	8	2 093 002	1 864 987
Summa bundet eget kapital		25 495 002	25 266 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 173 273	-3 108 679
Årets resultat		139 116	163 422
Summa fritt eget kapital		-3 034 157	-2 945 257
Summa eget kapital		22 460 845	22 321 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	3 200 000	3 360 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 360 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	160 000	160 000
Leverantörsskulder		207 444	47 147
Övriga skulder		192 634	179 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12, 13	728 413	764 392
Summa kortfristiga skulder		1 288 491	1 151 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 949 336	26 833 231

G

JS

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
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 808 808	1 682 496
Överlåtelseavgift	1 800	5 400
	1 810 608	1 687 896

Not 3 Rörelsekostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl. beställning	45 983	26 536
Snöröjning/ sandning	42 263	43 263
Hissbesiktning	4 909	3 887
Serviceavtal	17 831	11 570
	110 986	85 256

4

JS

Reparationer

Ventilation	11 760	11 900
Hiss	0	50 940
Yttre underhåll	306	1 500
Inre reparationer	26 808	0
	38 874	64 340

Taxebundna kostnader

El	107 483	101 927
Värme	378 258	394 168
Vatten	120 887	146 431
Sophämtning/ renhållning	119 596	119 596
	726 224	762 122

Övriga driftskostnader

Försäkring	54 743	50 333
Kabel TV	51 587	77 592
Internet	72 573	0
	178 903	127 925

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	26 019	46 563
Styrelse och årsmöteskostnader	1 000	3 382
Administration	1 407	2 506
Redovisningstjänster	102 580	78 125
Övriga kostnader	2 341	0
	133 347	130 576

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Fastighetsskatt	49 767	51 364
	49 767	51 364

Not 4 Medelantalet anställda

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Medelantalet anställda	0	0

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

9

B

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 756 080	28 756 080
Fiberavtal	311 700	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 067 780	28 756 080
Ingående avskrivningar	-2 885 872	-2 616 551
Årets avskrivningar	-271 200	-269 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 157 072	-2 885 872
Utgående redovisat värde	25 910 708	25 870 208
Taxeringsvärden byggnader	13 675 000	12 978 000
Taxeringsvärden mark	2 914 000	2 223 000
	16 589 000	15 201 000

Not 6 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 863	1 900
Fordran för felbetalning	18 258	0
	27 121	1 900

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsförsäkring	38 940	35 032
Kabel TV	0	25 723
Avfallshantering	39 975	0
Förskottat styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	26 284
Serviceavtal hissar	5 997	5 738
Serviceavtal Anticimex	582	7 075
Internet	40 387	0
	125 881	99 852

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående saldo	1 864 987	1 636 972
Avsättning till fond för yttre underhåll	228 015	228 015
	2 093 002	1 864 987

G

SS

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 560 000	2 720 000
	2 560 000	2 720 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 360 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-08-31	2018-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 200 000	3 360 000
	3 200 000	3 360 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
	160 000	160 000

Not 12 Upplupna kostnader

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna kostnader el	7 044	8 601
Upplupna kostnader revision	10 000	38 000
Upplupna kostnader redovisningstjänster	12 000	2 000
Upplupna kostnader bokslut	15 000	12 000
Upplupna kostnader styrelsearvode reseers. och sociala avg.	13 142	22 122
Upplupna kostnader vatten	25 692	40 757
Upplupna kostnader sophämtning	0	79 621
Upplupna kostnader räntor	495	460
Avrundningsrad		-1
	83 373	203 560

S

B


Not 13 Förutbetalda hyresintäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förskotts-fakturerade hyror	645 040	560 832
	645 040	560 832

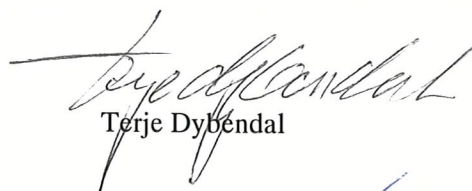
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.


Torsby den 25 november 2019



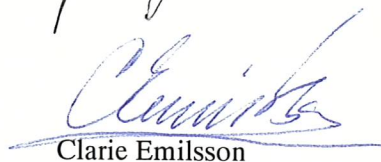
Johnny Skytte
Ordförande



Terje Dybendal



Ulf T Kokkin

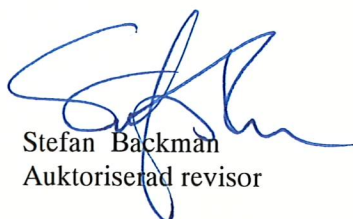


Clarie Emilsson



Tord Barone

Min revisionsberättelse har lämnats 25/11 2019.



Stefan Backman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments
Org.nr. 769611-8061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 januari 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

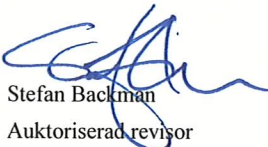
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sunne den 25 november 2019



Stefan Backman
Auktoriserad revisor