

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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
Byte av termostatventiler och ventiler till handduktork i samtliga lägenheter.	19/20
Byte av cirkulationspumpar.	19/20
Byte av reglerutrustning till radiatorvärme.	19/20
Byte från lysrör till ledbelysning i samtliga trapphus.	19/20
Underhållsplan för föreningens byggnader.	19/20
Påbörjade arbeten:	
Översyn av skidförvaring för gäster, upphandlat och planerat färdigt till säsongen 2020/2021.	
Renovering av ventilation, upphandlad och planerat färdig till säsongen 2020/2021.	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av:

Redovisingsbyrån i Fryksdalen, ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året avhållit 8 ordinarie styrelsemöten, och 4 extrainsatta möten.

Revisorer

Stefan Backman, Baker Tilly Fryken AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-19.

Nyckeltal

	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	581	543	503	503	487
Elkostnad per kvm totalyta	22	29	30	27	29
Värmekostnad per kvm totalyta	101	101	118	121	119
Vattenkostnad per kvm totalyta	43	32	44	44	42

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

Föreningen har sitt säte i Torsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2020 drabbades världen av en pandemi. Detta gav påverkan på Branäs skidanläggning, som tvingades stänga tidigare på säsongen än vanligt. Stängningen påverkade inte bostadsrättsföreningen direkt, men ägarnas uthyrning av sina lägenheter minskade. Under hösten och vintern har en andra våg av pandemin brutit ut. Skidanläggningen håller öppet. Det är i nuläget svårt att säga hur pandemin kommer påverka uthyrningen av lägenheterna under säsongen 2020/2021.

Under räkenskapsåret har upphandling av nya skidförråd och renovering av ventilationssystemet skett i god konkurrens. Skidförråden kommer byggas av Elms Byggnadsfirma AB, och ventilationen i samtliga tre hus kommer att renoveras av L/B Fläktservice. Båda projekten påbörjas efter bokslutsdatum och kommer att vara färdigställda innan skidsäsongen 2020/2021.

Under räkenskapsåret har även en underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter tagits fram. Vidare har andelstalen i föreningen uppdaterats efter försäljningen av lokaler som byggts om till lägenhet 51-54.

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)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 937	1 811	1 688	1 683
Resultat efter finansiella poster	6	139	163	-42
Soliditet (%)	84	83	83	82

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 402 000	2 093 002	-3 173 273	139 116	22 460 845
Disposition av föregående års resultat:		248 835	-109 719	-139 116	0
Årets resultat				6 033	6 033
Belopp vid årets utgång	23 402 000	2 341 837	-3 282 992	6 033	22 466 878

Enligt beslut på ordinarie stämma för 2019/2020 så har reservering till fond för yttre underhåll, justerats till 248 835 kr. Detta enligt stadgarna som bestämmer att reserveringen varje år skall vara 1,5 % av taxeringsvärdet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 282 992
årets vinst	6 033
	-3 276 959
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	248 835
i ny räkning överföres	-3 525 794
	-3 276 959

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 936 919	1 810 608
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 936 919	1 810 608
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-89 126	-110 986
Reparationer		-266 659	-38 874
Taxebundna kostnader		-737 397	-726 224
Övriga driftskostnader		-222 328	-178 903
Fastighetskatt		-49 767	-49 767
Övriga förvaltnings- rörelsekostnader		-117 314	-133 347
Personalkostnader	4	-69 529	-73 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 906	-271 200
Summa rörelsekostnader		-1 837 026	-1 583 169
Rörelseresultat		99 893	227 439
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 860	-88 323
Summa finansiella poster		-93 860	-88 323
Resultat efter finansiella poster		6 033	139 116
Resultat före skatt		6 033	139 116
Årets resultat		6 033	139 116

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 625 802	25 910 708
Summa materiella anläggningstillgångar		25 625 802	25 910 708
Summa anläggningstillgångar		25 625 802	25 910 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar avgifts och hyresfordringar		9 100	0
Övriga fordringar	6	8 863	27 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	137 898	125 881
Summa kortfristiga fordringar		155 861	153 002
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 241	885 626
Summa kassa och bank		1 023 241	885 626
Summa omsättningstillgångar		1 179 102	1 038 628
SUMMA TILLGÅNGAR		26 804 904	26 949 336

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 402 000	23 402 000
Fond för yttre underhåll	8	2 341 837	2 093 002
Summa bundet eget kapital		25 743 837	25 495 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 282 992	-3 173 273
Årets resultat		6 033	139 116
Summa fritt eget kapital		-3 276 959	-3 034 157
Summa eget kapital		22 466 878	22 460 845
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	3 040 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 040 000	3 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	160 000	160 000
Leverantörsskulder		235 265	207 444
Övriga skulder		178 945	192 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12, 13	723 816	728 413
Summa kortfristiga skulder		1 298 026	1 288 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 804 904	26 949 336

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 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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 935 120	1 808 808
Överlåtelseavgift	1 800	1 800
	1 936 920	1 810 608

Not 3 Rörelsekostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl. beställning	22 889	45 983
Snöröjning/ sandning	42 263	42 263
Hissbesiktning	5 104	4 909
Serviceavtal	18 870	17 831
	89 126	110 986

Reparationer

Ventilation	37 060	11 760
Yttre underhåll	0	306
Inre reparationer	229 599	26 808
	266 659	38 874

Taxebundna kostnader

El	80 530	107 483
Värme	377 517	378 258
Vatten	159 644	120 887
Sophämtning/ renhållning	119 706	119 596
	737 397	726 224

Övriga driftskostnader

Försäkring	60 780	54 743
Kabel TV	57 672	51 587
Internet	103 876	72 573
	222 328	178 903

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	15 569	26 019
Styrelse och årsmöteskostnader	1 000	1 000
Administration	1 391	1 407
Redovisningstjänster	98 477	102 580
Övriga kostnader	877	2 341
	117 314	133 347

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Fastighetsskatt	49 767	49 767
	49 767	49 767

Not 4 Medelantalet anställda

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 067 780	28 756 080
Fiberavtal		311 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 067 780	29 067 780
Ingående avskrivningar	-3 157 072	-2 885 872
Årets avskrivningar	-284 906	-271 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 441 978	-3 157 072
Utgående redovisat värde	25 625 802	25 910 708
Taxeringsvärden byggnader	13 675 000	13 675 000
Taxeringsvärden mark	2 914 000	2 914 000
	16 589 000	16 589 000

Not 6 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 863	8 863
Fordran för felbetalning	0	18 258
	8 863	27 121

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsförsäkring	42 970	38 940
Avfallshantering	39 865	39 975
Serviceavtal hissar	6 384	5 997
Serviceavtal Anticimex	7 692	582
Internet / TV	40 387	40 387
	137 298	125 881

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående saldo	2 093 002	1 864 987
Avsättning till fond för yttre underhåll	248 835	228 015
	2 341 837	2 093 002

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 400 000	2 560 000
	2 400 000	2 560 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-08-31	2019-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 040 000	3 200 000
	3 040 000	3 200 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
	160 000	160 000

Not 12 Upplupna kostnader

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna kostnader el	6 581	7 044
Upplupna kostnader revision	13 000	10 000
Upplupna kostnader redovisningstjänster	4 000	12 000
Upplupna kostnader bokslut	15 000	15 000
Upplupna kostnader styrelsearvode reseers. och sociala avg.	13 142	13 142
Upplupna kostnader vatten	27 052	25 692
Upplupna kostnader räntor	0	495
	78 775	83 373

Not 13 Förutbetalda hyresintäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förskottsfakturerade hyror	645 040	645 040
	645 040	645 040

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Torsby den 7 januari 2021

Johnny Skytte
Ordförande

Terje Dybendal

Ulf T Kokkin

Clarie Emilsson

Tord Barone

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Backman
Auktoriserad revisor