

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments**

769611-8061

Räkenskapsåret

2012-09-01 – 2013-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### 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 Allians Försäkringsmäklare. 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.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätter samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid	Kommentar
Tvättning Förråd Vilorum	Tom 2013-10-01	Ett kontrakt för samtliga 4 lokaler

Omklädningsrum

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet

### **Byggnadernas tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Löpande generell service och underhåll på fastigheterna..	13/14

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av:

Redovisingsbyrån i Fryksdalen, ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

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

### **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 2 protokollfört sammanträde samt 1 möten med Branäsgruppen.

### **Revisorer**

Grant Thornton

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-12.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Fortsatt utvändigt reparationsarbete på samtliga hus.

<b>Nyckeltal</b>	<b>12/13</b>	<b>11/12</b>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	431	431
Elkostnad per kvm totalyta	29	31
Värmekostnad per kvm totalyta	123	119
Vattenkostnad per kvm totalyta	26	31

Totalytan är 3 343 kvm, varav 3 127 kvm utgör bostadsrätt och 216 kvm lokal.

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 683 622
årets förlust	-56 111

**-1 739 733**

behandlas så att

från reservfond upplöses	-83 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	209 925
i ny räkning överföres	-1 866 351

**-1 739 733**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-09-01 -2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 -2012-08-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	1 567 824	1 531 535
Övriga rörelseintäkter		96	476
		<b>1 567 920</b>	<b>1 532 011</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-160 872	-144 635
Reparationer		-172 075	-225 559
Taxebundna kostnader		-710 339	-720 355
Övriga driftskostnader		-114 217	-110 473
Fastighetsskatt		-51 017	-60 924
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-126 361	-139 135
Personalkostnader	3	-78 852	-78 851
Avskrivningar	4	-209 760	-209 760
Övriga rörelsekostnader		-500	0
		<b>-1 623 993</b>	<b>-1 689 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-56 073</b>	<b>-157 681</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3	361
Räntekostnader		-41	-168
		<b>-38</b>	<b>193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 111</b>	<b>-157 488</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-56 111</b>	<b>-157 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 111</b>	<b>-157 488</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 121 920	21 331 680
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		263 234	334 428
Aktuella skattefordringar		58 858	53 508
Förutbetalda kostnader	7	98 130	93 580
Upplupna intäkter	8	36 885	146 349
		<b>457 107</b>	<b>627 865</b>
<i>Kassa och bank</i>		983 004	745 046
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 440 111</b>	<b>1 372 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 562 031</b>	<b>22 704 591</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		22 802 000	22 802 000
Fond för yttre underhåll	10	906 575	816 330
		<b>23 708 575</b>	<b>23 618 330</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 683 622	-1 435 889
Årets resultat		-56 111	-157 488
		<b>-1 739 733</b>	<b>-1 593 377</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 968 842</b>	<b>22 024 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		150 112	138 881
Aktuella skatteskulder		51 017	60 924
Övriga skulder		167 936	189 472
Upplupna kostnader	11	111 716	65 545
Förutbetalda avgifter och hyror	12	112 408	224 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>593 189</b>	<b>679 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 562 031</b>	<b>22 704 591</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryck i procent tillämpas.

#### *Avskrivningar*

Byggnader 1%

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	1 348 896	1 348 896
Hyror lokaler	218 928	182 639
	<b>1 567 824</b>	<b>1 531 535</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	84 502	87 535
Snöröjn/sandning	40 250	40 250
Hissbesiktning	0	3 184
Serviceavtal	14 318	13 666
Förbrukningsmaterial	21 801	0
	<b>160 871</b>	<b>144 635</b>



### Reparationer

Ventilation	55 599	70 830
Hiss	17 585	35 049
Yttre underhåll fastigheten	83 037	119 680
Reparationer fastighet övrigt	15 854	0
	<b>172 075</b>	<b>225 559</b>

### Taxebundna kostnader

El	98 198	104 577
Värme	411 479	398 379
Vatten	86 118	102 645
Sophämtning/renhållning	114 544	114 754
	<b>710 339</b>	<b>720 355</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	43 833	41 474
Kabel TV	70 384	69 000
	<b>114 217</b>	<b>110 474</b>

### Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	21 743	24 225
Styrelseomkostnader	4 500	0
Administration	2 280	18 882
Redovisningstjänster	97 838	96 028
	<b>126 361</b>	<b>139 135</b>

### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsskatt/kommunal avg	51 017	60 924
	<b>51 017</b>	<b>60 924</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
--	---------------------------	---------------------------

### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvoden	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 852	18 851
	<b>18 852</b>	<b>18 851</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>78 852</b>	<b>78 851</b>
--	---------------	---------------

#### Not 4 Avskrivningar

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Byggnader	209 760	209 760
	<b>209 760</b>	<b>209 760</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 800 000	22 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 800 000</b>	<b>22 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 468 320	-1 258 560
Årets avskrivningar	-209 760	-209 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 678 080</b>	<b>-1 468 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 121 920</b>	<b>21 331 680</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 633 000	11 918 000
Taxeringsvärden mark	2 443 000	2 077 000

#### Not 6 Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enl följande:

	2013-08-31	2012-08-31
Bostäder	11 905 000	11 218 000
Lokaler	728 000	700 000
	<b>12 633 000</b>	<b>11 918 000</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2013-08-31	2012-08-31
Serviceavtal hiss	4 799	4 641
Fastighetsförsäkring	31 449	27 848
Kabel TV	23 561	22 875
Sophämtning	38 321	38 216
	<b>98 130</b>	<b>93 580</b>

### Not 8 Upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Hysesintäkter lokaler	36 885	146 349
	<b>36 885</b>	<b>146 349</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 802 000	816 330	-1 435 889	-157 488
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 802 000</b>	<b>816 330</b>	<b>-1 435 889</b>	<b>-157 488</b>

### Not 10 Fond för yttre underhåll

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående saldo	816 330	704 145
Årets uppskrivning	209 925	209 925
Från reservfond upplöses	-119 680	-97 740
	<b>906 575</b>	<b>816 330</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Uppl kostnader el	7 075	4 806
Uppl kostnader revisor	22 000	22 000
Uppl kostnader styrelse	11 500	10 000
Uppl kostnader redovisningsarvode	5 500	3 906
Uppl kostnader bokslut	10 000	8 000
Uppl kostnader fastighetskötsel	445	1 063
Uppl kostnader styrelsearvode o soc avg	55 196	15 770
	<b>111 716</b>	<b>65 545</b>

### Not 12 Förutbetalda hyresintäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förskottsfakturerade hyror	112 408	224 816
	<b>112 408</b>	<b>224 816</b>

Torsby 2014-04-09

Erik Holtet  
ordförande, ledamot

Terje Dybendal  
ledamot

Ulf T Kokkin  
ledamot

Thomas Bråten  
ledamot

Johnny Skytte  
ledamot

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats 2014-\_\_ - \_\_.

Kenth Nordin  
Auktoriserad revisor