

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2009-09-01 – 2010-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 – 2010-08-31.

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	Tills vidare	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
Utvändig reparationsarbete på samliga hus	10/11
Målning av utvärdig träverk.	
Generell service på hiss o ventilation.	

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
Arne Waaler	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Holtet och Arne Waaler

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollfört sammanträde samt 2 möten med Branäsgruppen.

Revisorer

Lindebergs Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-01-28.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utvändigt reparationsarbete på samtliga hus.

Nya brandluckor skall köpas in.

Nyckeltal	09/10	08/09
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	392	375
Elkostnad per kvm totalyta	40	38
Värmekostnad per kvm totalyta	119	111
Vattenkostnad per kvm totalyta	34	34

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	-584 864
årets förlust	-159 491
	-744 355

behandlas så att

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	209 925
i ny räkning överföres	-954 280
	-744 355

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

Resultaträkning	Not	2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Årsavgifter och hyror	1	1 335 817	1 421 662
Övriga rörelseintäkter		50	25 019
		1 335 867	1 446 681
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-153 616	-137 932
Reparationer		-80 568	-36 310
Taxebundna kostnader		-762 146	-715 432
Övriga driftskostnader		-96 060	-88 256
Fastighetsskatt		-61 299	-28 278
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 806	-133 863
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-209 760	-209 760
		-1 495 255	-1 349 831
Rörelseresultat		-159 388	96 850
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		216	1 509
Räntekostnader		-319	0
		-103	1 509
Resultat efter finansiella poster		-159 491	98 359
Resultat före skatt		-159 491	98 359
Skatt på årets resultat		0	-420
Årets resultat		-159 491	97 939

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 751 200	21 960 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		283 792	208 770
Aktuella skattefordringar		53 754	107 848
Förutbetalda kostnader	7	87 340	78 748
Upplupna intäkter	8	18 442	45 809
		443 328	441 175
<i>Kassa och bank</i>		757 493	711 049
Summa omsättningstillgångar		1 200 821	1 152 224
SUMMA TILLGÅNGAR		22 952 021	23 113 184

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 802 000	22 802 000
Fond för yttre underhåll	10	494 220	391 920
		23 296 220	23 193 920
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-584 864	-580 502
Årets resultat		-159 491	97 939
		-744 355	-482 563
Summa eget kapital		22 551 865	22 711 357
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 371	124 417
Aktuella skatteskulder		51 872	28 278
Övriga skulder		166 038	98 024
Upplupna kostnader	11	50 679	40 000
Förutbetalda avgifter och hyror	12	102 196	111 108
Summa kortfristiga skulder		400 156	401 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 952 021	23 113 184
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		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

	2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 226 352	1 172 479
Hyror lokaler	109 465	249 183
	1 335 817	1 421 662

Not 2 Rörelsens kostnader

	2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	103 258	87 010
Snöröjn/sandning	35 000	35 000
Hissbesiktning	3 011	2 955
Serviceavtal	12 346	12 130
Förbrukningsmaterial	0	837
	153 615	137 932

Reparationer

Ventilation	32 239	34 292
Hiss	17 058	2 019
Yttre underhåll fastigheten	31 271	0
	80 568	36 311

Taxebundna kostnader

El	135 085	128 157
Värme	398 517	369 474
Vatten	115 059	114 270
Sophämtning/renhållning	113 485	103 531
	762 146	715 432

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 304	26 743
Kabel TV	65 756	61 512
	96 060	88 255

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	26 300	27 761
Styrelseomkostnader	10 000	-3 000
Förvaltningsarvode	0	43 383
Administration	5 651	2 062
Redovisningstjänster	89 855	63 657
	131 806	133 863

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsskatt/kommunal avg	61 299	28 278
	61 299	28 278

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 4 Avskrivningar

	2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Byggnader	209 760	209 760
	209 760	209 760

Not 5 Byggnader och mark

	2010-08-31	2009-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 800 000	22 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 800 000	22 800 000
Ingående avskrivningar	-839 040	-629 280
Årets avskrivningar	-209 760	-209 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 048 800	-839 040
Utgående redovisat värde	21 751 200	21 960 960
Taxeringsvärden byggnader	11 918 000	6 083 000
Taxeringsvärden mark	2 077 000	736 000
	13 995 000	6 819 000

Not 6 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enl följande:

	2010-08-31	2009-08-31
Bostäder	11 218 000	6 652 000
Lokaler	700 000	167 000
	11 918 000	6 819 000

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2010-08-31	2009-08-31
Serviceavtal hiss	4 430	4 067
Fastighetsförsäkring	22 460	18 889
Kabel TV	22 129	21 135
Sophämtning	38 321	34 657
	87 340	78 748

Not 8 Upplupna intäkter

	2010-08-31	2009-08-31
Hysesintäker lokaler	18 442	45 808
	18 442	45 808

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 802 000	391 920	-580 502	97 939
Förändr. fond för yttre underh.		102 300	-102 300	
Disposition av föregåendeårs resultat:			97 939	-97 939
Årets resultat				-159 491
Belopp vid årets utgång	22 802 000	494 220	-584 863	-159 491

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2010-08-31	2009-08-31
Ingående saldo	391 920	289 620
Årets uppskrivning	102 300	102 300
	494 220	391 920

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-08-31	2009-08-31
Uppl kostnader el	8 429	0
Uppl kostnader revisor	20 000	20 000
Uppl arvoden styrelse	10 000	10 000
Uppl kostnader redovisningsarvode	6 250	4 000
Uppl kostnader bokslut	6 000	6 000
	50 679	40 000

Not 12 Förutbetalda hyresintäkter

	2010-08-31	2009-08-31
Förskottsinsbetalningar lägenhetsinnehavare		8 912
Förskottsfakturerade hyror	102 196	102 196
	102 196	111 108

Torsby ___/___ 2011

Erik Holtet
ordförande, ledamot

Terje Dybendal
ledamot

Ulf T Kokkin
ledamot

Thomas Bråten
ledamot

Arne Waaler
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ___/___ 2011.

Kenth Nordin
Godkänd revisor