

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments

769611-8061

Räkenskapsåret

2010-09-01 – 2011-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Branäs Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

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.	10/11
Generell service på hiss o ventilation.	10/11

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 4 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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Kokkin, Terje Dybendah och Thomas Bråten.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollfört sammanträde samt 2 möten med Branäsgruppen.

Revisorer

Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fortsatt utvärdigt reparationsarbete på samtliga hus.

Nyckeltal	10/11	09/10
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	392	392
Elkostnad per kvm totalyta	42	40
Värmekostnad per kvm totalyta	107	119
Vattenkostnad per kvm totalyta	44	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	-954 280
årets förlust	-369 424
	-1 323 704

behandlas så att

från reservfond upplöses	-97 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	209 925
i ny räkning överföres	-1 435 889
	-1 323 704

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

Resultaträkning	Not	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Årsavgifter och hyror	1	1 335 816	1 335 817
Övriga rörelseintäkter		-118	50
		1 335 698	1 335 867
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-206 347	-153 616
Reparationer		-133 480	-80 568
Taxebundna kostnader		-761 382	-762 146
Övriga driftskostnader		-104 541	-96 060
Fastighetsskatt		-69 976	-61 299
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-193 347	-131 806
Personalkostnader	3	-26 284	0
Avskrivningar	4	-209 760	-209 760
		-1 705 117	-1 495 255
Rörelseresultat		-369 419	-159 388
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	216
Räntekostnader		-7	-319
		-5	-103
Resultat efter finansiella poster		-369 424	-159 491
Resultat före skatt		-369 424	-159 491
Årets resultat		-369 424	-159 491

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 541 440	21 751 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		527 773	283 792
Aktuella skattefordringar		84 553	53 754
Förutbetalda kostnader	7	92 946	87 340
Upplupna intäkter	8	45 808	18 442
		751 080	443 328
<i>Kassa och bank</i>		816 758	757 493
Summa omsättningstillgångar		1 567 838	1 200 821
SUMMA TILLGÅNGAR		23 109 278	22 952 021

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 802 000	22 802 000
Fond för yttre underhåll	10	704 145	494 220
		23 506 145	23 296 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-954 280	-584 864
Årets resultat		-369 424	-159 491
		-1 323 704	-744 355
Summa eget kapital		22 182 441	22 551 865
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 510	29 371
Aktuella skatteskulder		60 924	51 872
Övriga skulder		151 863	166 038
Upplupna kostnader	11	84 908	50 679
Förutbetalda avgifter och hyror	12	449 632	102 196
Summa kortfristiga skulder		926 837	400 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 109 278	22 952 021
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

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 226 352	1 226 352
Hyror lokaler	109 464	109 465
	1 335 816	1 335 817

Not 2 Rörelsens kostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	149 581	103 258
Snöröjn/sandning	40 250	35 000
Hissbesiktning	3 094	3 011
Serviceavtal	13 222	12 346
Förbrukningsmaterial	200	0
	206 347	153 615

Reparationer

Ventilation	0	32 239
Hiss	18 929	17 058
Yttre underhåll fastigheten	97 740	31 271
Reparationer fastighet övrigt	16 810	0
	133 479	80 568

Taxebundna kostnader

El	142 052	135 085
Värme	358 979	398 517
Vatten	145 702	115 059
Sophämtning/renhållning	114 649	113 485
	761 382	762 146

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 288	30 304
Kabel TV	68 254	65 756
	104 542	96 060

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	17 495	26 300
Styrelseomkostnader	1 760	10 000
Förvaltningsarvode	0	0
Administration	7 595	5 651
Redovisningstjänster	97 021	89 855
Repr avdr.gill	360	0
Repr ej avdr.gill	5 558	0
Konsultarvoden	62 558	0
Advokatkostnader	1 000	0
	193 347	131 806

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsskatt/kommunal avg	69 976	61 299
	69 976	61 299

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	20 000	0
	20 000	0

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 284	0
	6 284	0

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

26 284	0
---------------	----------

Not 4 Avskrivningar

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Byggnader	209 760	209 760
	209 760	209 760

Not 5 Byggnader och mark

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 800 000	22 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 800 000	22 800 000
Ingående avskrivningar	-1 048 800	-839 040
Årets avskrivningar	-209 760	-209 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 258 560	-1 048 800
Utgående redovisat värde	21 541 440	21 751 200
Taxeringsvärden byggnader	11 918 000	11 918 000
Taxeringsvärden mark	2 077 000	2 077 000
	13 995 000	13 995 000

Not 6 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enl följande:

	2011-08-31	2010-08-31
Bostäder	11 218 000	11 218 000
Lokaler	700 000	700 000
	11 918 000	11 918 000

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2011-08-31	2010-08-31
Serviceavtal hiss	4 430	4 430
Fastighetsförsäkring	27 320	22 460
Kabel TV	22 875	22 219
Sophämtning	38 321	38 321
	92 946	87 430

Not 8 Upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Hysesintäkter lokaler	45 808	18 442
	45 808	18 442

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 802 000	494 220	-584 864	-159 491
Förändr. fond för yttre underh.		209 925	-209 925	
Disposition av föregåendeårs resultat:			-159 491	159 491
Årets resultat				-369 424
Belopp vid årets utgång	22 802 000	704 145	-954 280	-369 424

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående saldo	494 220	391 920
Årets uppskrivning	209 925	102 300
	704 145	494 220

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Uppl kostnader el	17 937	8 429
Uppl kostnader revisor	20 000	20 000
Uppl kostnader styrelse	10 000	10 000
Uppl kostnader redovisningsarvode	4 687	6 250
Uppl kostnader bokslut	6 000	6 000
Uppl kostnader styrelsearvode o soc avg	26 284	0
	84 908	50 679

Not 12 Förutbetalda hyresintäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Förskottsfakturerade hyror	449 632	102 196
	449 632	102 196

Torsby ___/___ 2012

Erik Holtet
ordförande, ledamot

Terje Dybendal
ledamot

Ulf T Kokkin
ledamot

Thomas Bråten
ledamot

Johnny Skytte
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ___/___ 2012.

Kenth Nordin
Godkänd revisor