

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-07-08.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Fastighetens beteckning är Brynjan 9 med adresserna Föreningsgatan 3, 5 och 7, 451 52 Uddevalla.

Fastigheten är uppförd år 1942 av byggmästare Gunnar Gamelius. Bostadsrättsföreningen Brynjan registrerades den 16 juni 1942. År 1988 slutfördes en omfattande ROT-renovering då man bl a renoverade samtliga kök och badrum och i samband med detta byttes alla vatten- och elledningar samt avloppsstammar. Dessutom byttes fönster och dörrar och ett nytt ventilationssystem installerades.

Fastigheten innehåller 30 lägenheter och 9 lokaler. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Föreningens säte är Uddevalla, Västra Götaland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Årstämman hölls den 2016-03-09. Styrelsen har under året haft åtta styrelsemöten, anordnat en städdag samt hållt i ett informationsmöte för medlemmarna.
- Under året har vi fått två nya medlemmar sedan senaste årsstämma.
- Styrelsen har under året hanterat klagomålet från grannar om bullernivån av husets ventilationsfläktar. Decibelnivån ligger inom ramen av Naturvårdsverkets riktlinjer. Kommunen har nu avslutat ärendet.
- Styrelsen har under våren 2016 avslutat elförsörjning till en av lägenheterna.
- Styrelsen har bytt försäkringsbolag till Vardia försäkring på grund av bättre prisbild.
- Brynjans källsortering har ändrats till att nu ha ett separat sopkärl för papper och tidningar samt ett separat sopkärl för kartong.
- Styrelsen har lagt till två tvättpass per vecka vilket är på söndagar.
- Varje elements termostater i samtliga lägenheter har undersökts och ska bytas ut.
- Av säkerhetsskäl har gungorna på baksidan tagits ned.
- Inventering och kontroll har gjorts av husets nycklar och att ingen har fläkt med motor.
- Styrelsen har beställt tre nya brandvarnare för respektive entré, installation sker våren 2017.
- Styrelsen har bytt snöskottningsentreprenör till Janne och Ronnys Entreprenad AB.

Styrelsen genom Moa Carlsson

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer, valberedning:

Styrelse, revisorer och valberedning under verksamhetsåret 2016:

Ledamot, ordf.	Moa Carlsson
Ledamot	Inge Jakobsson
Ledamot	Tanja Hjertquist
Suppleant	Tommy Eng
Suppleant	Peter Söderberg
Revisor	Anna Ljungqvist
Revisor	Leif Ohlsson
Valberedning	Per Kåberg
Valberedning	Urban Davidsson

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Föreningens intäkter	891 882	887 977	890 429	884 980
Resultat efter finansiella poster	-4 177	63 400	214 326	151 576
Soliditet (%)	47,32	46,71	45,70	42,50

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	57 987	890 000	9 236	1 396 799
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till fond för yttre underhåll		32 000		-32 000
Årets resultat				-4 177
Belopp vid årets utgång	57 987	922 000	9 236	1 360 622

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 364 799
Årets resultat	-4 177
	<hr/>
	1 360 622

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	1 360 622
	<hr/>
	1 360 622

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Föreningens intäkter			
Medlemsavgifter, hyror mm	2	891 882	887 977
Summa föreningens intäkter		<u>891 882</u>	<u>887 977</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-797 043	-725 669
Personalkostnader	3, 4	-57 546	-55 776
Summa föreningens kostnader		<u>-854 589</u>	<u>-781 445</u>
Föreningens resultat		37 293	106 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 617	-43 278
Summa finansiella poster		<u>-41 470</u>	<u>-43 132</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 177	63 400
Resultat före skatt		-4 177	63 400
Årets resultat		-4 177	63 400

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

4 617 495

4 617 495

Summa materiella anläggningstillgångar

4 617 495

4 617 495

Summa anläggningstillgångar

4 617 495

4 617 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

15 990

19 479

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 149

41 551

Summa kortfristiga fordringar

59 139

61 030

Kassa och bank

Kassa och bank

288 520

360 328

Summa kassa och bank

288 520

360 328

Summa omsättningstillgångar

347 659

421 358

SUMMA TILLGÅNGAR

4 965 154

5 038 853

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 987	57 987
Reservfond		9 236	9 236
Fond för yttre underhåll		922 000	890 000
Summa bundet eget kapital		<u>989 223</u>	<u>957 223</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 364 799	1 333 399
Årets resultat		-4 177	63 400
Summa fritt eget kapital		<u>1 360 622</u>	<u>1 396 799</u>
Summa eget kapital		2 349 845	2 354 022
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 286 708	2 352 708
Summa långfristiga skulder		<u>2 286 708</u>	<u>2 352 708</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		66 000	66 000
Förskott från medlemmar		57 702	67 628
Leverantörsskulder		25 324	35 929
Övriga skulder		113 010	100 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 565	61 848
Summa kortfristiga skulder		<u>328 601</u>	<u>332 123</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 965 154	5 038 853

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark

50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Föreningens intäkter	2016	2015
Medlemsavgifter	827 580	827 112
Hyror	59 640	57 540
Övriga intäkter	4 662	2 819
	<u>891 882</u>	<u>887 471</u>

Not 3 Medelantal anställda	2016	2015
-----------------------------------	-------------	-------------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	0,10	0,10
--------------------------------	------	------

Not 4 Personal	2016	2015
-----------------------	-------------	-------------

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Löner och ersättningar	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
	12 000	12 000

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	<u>30 800</u>	<u>29 750</u>
	30 800	29 750

Sociala kostnader	<u>14 746</u>	<u>14 026</u>
-------------------	---------------	---------------

Summa styrelse och övriga	<u>57 546</u>	<u>55 776</u>
---------------------------	---------------	---------------

NOTER

Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Reparation och underhåll	151 238	92 668
Fjärrvärme	222 174	193 854
Vatten	77 027	86 925
Elström	59 549	53 694
Renhållning	17 086	20 227
Fastighetsskatt	38 176	34 687
Städning	21 468	20 874
Kabel TV, bredband	136 672	136 268
Administration	38 250	40 087
Försäkring	14 152	22 074
Bankkostnader	4 435	4 937
Övriga kostnader	7 060	9 618
Avsättning inre reparationsfond	9 756	9 756
	<u>797 043</u>	<u>725 669</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 563 616	6 563 616
Utgående anskaffningsvärden	6 563 616	6 563 616
Ingående avskrivningar	-1 946 122	-1 946 122
Utgående avskrivningar	-1 946 122	-1 946 122
Redovisat värde	<u>4 617 494</u>	<u>4 617 494</u>

Någon avskrivning har inte gjorts då fastighetens bokförda värde understiger 50 % av taxeringsvärdet.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia.

Not 7 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 022 708	2 154 708

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 631 000	4 631 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Uddevalla 2017-02-28


Moa Carlsson


Tanja Hjertquist

Inge Jakobsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2017.


Leif Ohlsson
Förtroendevald revisor


Anna Ljungqvist
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brynjan
Org.nr. 758500-0172

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brynjan för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brynjan för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalle den 20 mars 2017



Leif Ohlsson
Förtroendevald revisor



Anna Ljungqvist
Förtroendevald revisor