

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- 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
1 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens säte är Uddevalla, Västra Götaland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Årstämman hölls den 2017-03-22. Styrelsen har under året haft elva styrelsemöten, anordnat en städdag samt hållt i ett informationsmöte för medlemmarna.
- Fyra lägenheter har sålts under året.
- Tre av lägenheter är uthyrda i andrahand.
- OVK-mätning har gjorts och godkänts för alla lägenheter.
- Föreningen har återgått till Länsförsäkringar som försäkringsbolag på grund av bostadsrättstillägg som numera ingår.
- Samtliga termostatrar i alla lägenheter samt i huset har bytts ut.
- Föreningen har två tomma hyreslokaler, en som ska renoveras upp och en som har varit tom sedan 171001.

- En ny torktumlare är inköpt och installerad i den gemensamma tvättstugan.
- Föreningen har numera en egen hemsida och införskaffat en mejladress till styrelsen.

Styrelsen genom Moa Carlsson

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer, valberedning:

Styrelse, revisorer och valberedning under verksamhetsåret 2017:

Ledamot, ordf.	Moa Carlsson
Ledamot	Johan Jonsson
Ledamot	Vakant
Suppleant	Tommy Eng
Suppleant	Anna Ljungqvist
Revisor	Leif Ohlsson
Revisor	Inge Jacobsson
Valberedning	Lisa Ljungström
Valberedning	Ulrika Olsson

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Föreningens intäkter	887 544	891 882	887 977	890 429
Resultat efter finansiella poster	29 236	-4 177	63 400	214 326
Soliditet (%)	48,28	47,32	46,71	45,70

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser		Fond för yttre underhåll	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	57 987	0	922 000	9 236	1 360 622
Årets resultat					29 236
Belopp vid årets utgång	57 987	0	922 000	9 236	1 389 858

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 360 622
Årets resultat	29 236
	<u>1 389 858</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	<u>1 389 858</u>
	1 389 858

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Föreningens intäkter			
Medlemsavgifter, hyror mm	2	887 544	891 882
Summa föreningens intäkter		<u>887 544</u>	<u>891 882</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-742 651	-797 043
Personalkostnader	3, 4	-75 147	-57 546
Summa föreningens kostnader		<u>-817 798</u>	<u>-854 589</u>
Föreningens resultat		69 746	37 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 510	-41 617
Summa finansiella poster		<u>-40 510</u>	<u>-41 470</u>
Resultat efter finansiella poster		29 236	-4 177
Resultat före skatt		29 236	-4 177
Årets resultat		29 236	-4 177

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

4 617 495

4 617 495

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 617 495

4 617 495

Summa anläggningstillgångar

4 617 495

4 617 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

15 854

15 990

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 991

43 149

Summa kortfristiga fordringar

61 845

59 139

Kassa och bank

Kassa och bank

247 841

288 520

Summa kassa och bank

247 841

288 520

Summa omsättningstillgångar

309 686

347 659

SUMMA TILLGÅNGAR

4 927 181

4 965 154

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

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	922 000
Summa bundet eget kapital	989 223	989 223

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 360 622	1 364 799
Årets resultat	29 236	-4 177
Summa fritt eget kapital	1 389 858	1 360 622

Summa eget kapital

2 379 081 2 349 845

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	2 220 708	2 286 708
Summa långfristiga skulder	2 220 708	2 286 708

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	66 000	66 000
Förskott från medlemmar	63 007	57 702
Leverantörsskulder	3 329	25 324
Övriga skulder	114 778	113 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 278	66 565
Summa kortfristiga skulder	327 392	328 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 927 181

4 965 154

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

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Föreningens intäkter	2017	2016
Medlemsavgifter	827 580	827 580
Hyror	58 605	59 640
Övriga intäkter	1 359	4 662
	<u>887 544</u>	<u>891 882</u>

Not 3 Medelantal anställda	2017	2016
-----------------------------------	-------------	-------------

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	2017	2016
-----------------------	-------------	-------------

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen:

Löner och ersättningar	25 800	12 000
	<u>25 800</u>	<u>12 000</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	30 588	30 800
	<u>30 588</u>	<u>30 800</u>

Sociala kostnader	18 759	14 746
Summa styrelse och övriga	<u>75 147</u>	<u>57 546</u>

NOTER

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Reparation och underhåll	72 781	151 238
Fjärrvärme	216 950	222 174
Vatten	78 393	77 027
Elström	71 265	59 549
Renhållning	22 478	17 086
Fastighetsskatt	38 176	38 176
Städning	22 080	21 468
Kabel TV, bredband	137 167	136 672
Administration	39 329	38 250
Försäkring	20 527	14 152
Bankkostnader	3 990	4 435
Övriga kostnader	9 759	7 060
Avsättning inre reparationsfond	9 756	9 756
	<u>742 651</u>	<u>797 043</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
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	4 617 494	4 617 494

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 004	65 004
Utgående anskaffningsvärden	65 004	65 004
Ingående avskrivningar	-65 004	-65 004
Utgående avskrivningar	-65 004	-65 004
Redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	1 956 708	2 022 708

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 631 000	4 631 000
Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Lägenhetshyrorna höjdes med 2 % från och med januari 2018.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uddevalla 2018-02-28


Moa Carlsson


Johan Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2018


Leif Ohlsson
Förtroendevald revisor

Inge Jacobsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Brynjan org.nr. 758500-0172

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brynjan 2017-01-01—2017-12-31.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 utföra 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brynjan för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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


Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla


Leif Ohlsson
Förtroendevald revisor


Inge Jacobsson
Förtroendevald revisor