

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
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 | 5 rum och kök |

Föreningens säte är Uddevalla, Västra Götaland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årstämman hölls den 2018-03-15. Styrelsen har under året haft elva styrelsemöten, anordnat en städdag samt hållt i ett informationsmöte för medlemmarna.
- Sex lägenheter har sålts under året.
- Nya digitala parkeringshuvar har köpts in och installerats för samtliga av föreningens parkeringsplatser.
- Ett nytt låssystem med taggar har köpts in och installerats till hobbyrum och cykelrum.
- Föreningen har två tomma hyreslokaler, en som renoverats upp under 2018 och en som har varit tom sedan
- Trappreglingar har målats samt trappstege har putsats upp.
- Föreningen har köpt in en egen dator och skrivare/scanner för styrelsearbete.
- Bostadshyror höjdes med 2% från och med 2018-01-01.

Styrelsen genom Moa Carlsson

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer, valberedning:

Styrelse, revisorer och valberedning under verksamhetsåret 2018:

| | |
|----------------|------------------|
| Ledamot, ordf. | Moa Carlsson |
| Ledamot | Johan Jonsson |
| Ledamot | Anna Ljungqvist |
| Suppleant | Tommy Eng |
| Suppleant | Lars Henriksson |
| Revisor | Leif Ohlsson |
| Revisor | Inge Jacobsson |
| Valberedning | Lisa Ljungström |
| Valberedning | Per-Eric Eldborn |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Föreningens intäkter | 902 734 | 887 544 | 891 882 | 887 977 |
| Resultat efter finansiella poster | -59 541 | 29 236 | -4 177 | 63 400 |
| Soliditet (%) | 45,46 | 48,28 | 47,32 | 46,71 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskriv- ningsfond | Fond för yttre underhåll | Reservfond | Fritt eget kapital |
|--|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 57 987 | 0 | 922 000 | 9 236 | 1 389 858 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| Uppskrivningsfond fastighet | | 65 847 | | | |
| Årets resultat | | | | | -59 541 |
| Belopp vid årets utgång | 57 987 | 65 847 | 922 000 | 9 236 | 1 330 317 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 389 858 |
| Årets resultat | -59 541 |
| | <u>1 330 317</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 330 317 |
| | <u>1 330 317</u> |

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

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Medlemsavgifter, hyror mm | 2 | 902 734 | 887 544 |
| Summa föreningens intäkter | | <u>902 734</u> | <u>887 544</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | -775 139 | -742 651 |
| Personalkostnader | 3, 4 | -81 676 | -75 147 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -65 847 | 0 |
| Summa föreningens kostnader | | <u>-922 662</u> | <u>-817 798</u> |
| Föreningens resultat | | -19 928 | 69 746 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -39 613 | -40 510 |
| Summa finansiella poster | | <u>-39 613</u> | <u>-40 510</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -59 541 | 29 236 |
| Resultat före skatt | | -59 541 | 29 236 |
| Årets resultat | | <u>-59 541</u> | <u>29 236</u> |

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Medlemsinsatser | 57 987 | 57 987 |
| Reservfond | 75 083 | 9 236 |
| Fond för yttre underhåll | 922 000 | 922 000 |
| Summa bundet eget kapital | 1 055 070 | 989 223 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 389 858 | 1 360 622 |
| Årets resultat | -59 541 | 29 236 |
| Summa fritt eget kapital | 1 330 317 | 1 389 858 |

Summa eget kapital

2 385 387 2 379 081

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 354 708 | 2 220 708 |
| Summa långfristiga skulder | 2 354 708 | 2 220 708 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 66 000 | 66 000 |
| Förskott från medlemmar | 64 404 | 63 007 |
| Leverantörsskulder | 185 157 | 3 329 |
| Övriga skulder | 122 369 | 114 778 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 68 313 | 80 278 |
| Summa kortfristiga skulder | 506 243 | 327 392 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 246 338 4 927 181

Not

8

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

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:

| | <u>Antal år</u> |
|--|-----------------|
| Byggnader och mark | 20-50 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 |

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Föreningens intäkter | 2018 | 2017 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsavgifter | 843 516 | 827 580 |
| Hyror | 55 875 | 58 605 |
| Övriga intäkter | 3 343 | 1 359 |
| | <u>902 734</u> | <u>887 544</u> |

| Not 3 Medelantal anställda | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------|------|
|----------------------------|------|------|

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 | 2018 | 2017 |
|----------------|------|------|
|----------------|------|------|

Medelantal anställda

| | | |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Medelantal anställda män | <u>0,10</u> | <u>0,10</u> |
| | 0,10 | 0,10 |

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen:

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar | <u>36 350</u> | <u>25 800</u> |
| | 36 350 | 25 800 |

Övriga anställda:

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar | <u>24 873</u> | <u>30 588</u> |
| | 24 873 | 30 588 |

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Sociala kostnader | 20 453 | 18 759 |
|-------------------|--------|--------|

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Summa styrelse och övriga | <u>81 676</u> | <u>75 147</u> |
|---------------------------|---------------|---------------|

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

NOTER

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
|-------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Reparation och underhåll | 89 480 | 72 781 |
| | Fjärrvärme | 218 087 | 216 950 |
| | Vatten | 77 114 | 78 393 |
| | Elström | 51 955 | 71 265 |
| | Renhållning | 29 000 | 22 478 |
| | Fastighetsskatt | 38 176 | 38 176 |
| | Städning | 21 006 | 22 080 |
| | Kabel TV, bredband | 137 501 | 137 167 |
| | Administration | 45 634 | 39 329 |
| | Försäkring | 26 404 | 20 527 |
| | Bankkostnader | 4 571 | 3 990 |
| | Övriga kostnader | 26 455 | 9 759 |
| | Avsättning inre reparationsfond | 9 756 | 9 756 |
| | | <u>775 139</u> | <u>742 651</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 6 563 616 | 6 563 616 |
| | Inköp | 154 064 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärden | <u>6 717 680</u> | <u>6 563 616</u> |
| | Ingående avskrivningar | -1 946 122 | -1 946 122 |
| | Årets avskrivningar | -65 847 | 0 |
| | Utgående avskrivningar | <u>-2 011 969</u> | <u>-1 946 122</u> |
| | Årets uppskrivningar | 65 847 | 0 |
| | Utgående uppskrivningar | <u>65 847</u> | <u>0</u> |
| | Redovisat värde | <u>4 771 558</u> | <u>4 617 494</u> |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|---|------------|------------|
| | 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 | <u>0</u> | <u>0</u> |

| Not 8 | Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|--------------------------|------------|------------|
| | Förfaller senare än 5 år | 2 090 708 | 1 956 708 |

Övriga noter

| Not 9 | Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 4 631 000 | 4 631 000 |

Bostadsrättsföreningen Brynjan

Org.nr. 758500-0172

NOTER

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhetshyrorna höjdes med 2 % från och med januari 2019.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

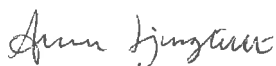
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uddevalla 2019-02-21



Moa Carlsson

Johan Jonsson



Anna Ljungqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-08



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 2018-01-01—2018-12-31.

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 revisionssed 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 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 2018 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

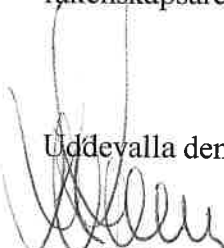
Uttalanden

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

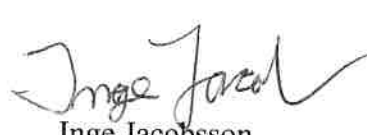
Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalle den

190307


Leif Ohlsson

Förtroendevald revisor


Inge Jacobsson

Förtroendevald revisor