allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Brynjan

712800-0697

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Brynjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 1961-02-27 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Brynjan 1 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter	
Barbro Ljungholm	Sekreterare
Jan Gellner	Ordförande
Per Ottosson	
Ingemar Fernlund	
Styrelsesuppleanter	
Åke Ryberg	
Nicklas Gozzi	Avgick på ordinarie stämma 2015
Sten Ljungholm	

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2016 är Barbro Ljungholm, Ingemar Fernlund och Sten Ljungholm.

Ordinarie revisorer	
Jörgen Götehed	BoRevision AB
Tor Gustavsson	
Revisorssuppleanter	
Tomas Juhlin	
Valberedning	
Tor Gustavsson	Sammankallande
Tomas Juhlin	
Studie- och fritidsverksamhet	
Anne Öberg	Avgick på ordinarie stämma 2015
Irene Eriksson	
Monica Fernlund	
Linnea Larsson	

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes 1962 (tillika värdeår) och inrymmer 180 bostadslägenheter uppdelat på 4 byggnader med 45 lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på totalt 11.907 kvm.
Föreningen upplåter även 5 lokaler med hyresrätt. Lokalerna har en uppvärmd yta på 556 kvm.
Föreningen förvaltar även över 130 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Underhåll

- Ny gräsmatta har anlagts på markområdet mellan garagebyggnaden och Solfagravägen.
- I samarbete med BRF Kvarnberget byttes 6 st parkamaturer ut mot en variant med LED.
- Belysningsarmaturer ovanför bakdörrarna samt runt parkeringsytorna byttes till armaturer med LED.
- Undertaket i fritidslokalen byttes ut efter vattenskada och försågs med spotlights.
- En varmvattenledning till en radiator började läcka under golvet i entrén till Runvägen 8.
- Mindre putsreparationer har utförts, särskilt vid bakdörrarna.
- Betongen i trappstegen till bakdörrarna sågs över och reparerades.
- Entrépartier och bakdörrar är tillverkade av ek, dessa lackades om.
- Träd och buskar beskars av Trädmästarna.
- Sandlådorna på parkeringsytorna reparerades och en byttes ut.
- 4 st nya soffor köpte in och placerades framför portarna.
- Linoleummattorna och ledstängerns i hissarna byttes ut.

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel och tekniska förvatlning sköts av Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB samt av föreningens styrelse. Firma Åke Esperi har också anlitats för att assistera med fastighetsskötseln. Trappstädning har skötts av Frändfors Städ HB. Riksbyggen har anlitats som snöröjare. Avtal finns med Securitas Jourmontör som rycker ut vid oförutsedda händelser. Hiss & Elteknik sköter om föreningens hissar inklusive jouruppdrag. P-service sköter kontroll av parkering inom föreningens område.

För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren där föreningens medlemmar även bjuds på korvgrillning och kaffe.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB/Tirfing AB.
Föreningen har under 2016 momsregistrerat affärslokalen på Runvägen 2.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital till det planerade underhållet. Arbetet med underhållsplanen har färdigställts under våren 2016.

Medlemsinformation

Föreningen har 180 medlemmar (röstberättigade), under året har 20 lgh överlåtits.

Fritidskommittén har under året varit aktiva och anordnat diverse arrangemang. Förutom korvgrillning på städdagen har kommittén anordnat en jullunch för medlemmarna i december samt ett antal pubkvällar där det serverats vin/öl och tilltugg. Kommittén ansvarar också för uthyrning av fritidslokalen.

Övrig medlemsinformation:
Föreningen har under året förvärvat 2st garagebyggnader av Solfagra garageförening. De 22 garageplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar.
Gästparkeringen utrustades med P-automat genom P-service försorg.
Tillbyggnaden av affärslokalen på Runvägen 2 inleddes efter att bygglovet blev klart, byggledare är Ove Westin och entreprenör SEC-Bygg.
Energideklarationen uppdaterades. Föreningens energiförbrukning har sjunkit de senaste åren så det var dags för en ny deklaration.

Framtida utveckling/underhåll

Inom några år behöver tvättstugor och hissar renoveras/moderniseras. Utöver detta planeras ett stort antal mindre åtgärder.

Tillbyggnaden av affärslokalen på Runvägen 2 inleddes under 2015 och kommer att färdigställas under våren 2016.

Övriga utredningar/långsiktiga ideér som finns är återutvinning av värmen ur ventilationsfrånluften samt elsolceller på taken. Arbetet med byte till energisnåla LED-ljuskällor i samtliga allmänna utrymmen pågår.

Föreningens ekonomi

Föreningen står väl rustad inför framtiden med en stabil ekonomi och med medel reserverade för framtida underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan.

Ingen justering av årsavgiften är planerad för 2016.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	7 879	7 801	7 764	7 722	8 201
Resultat efter finansiella poster	1 330	796	1 219	1 000	-204
Soliditet (%)	22	20	16	13	11
Kassalikviditet (%)	93	117	220	266	213

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 018 873
årets vinst	1 329 829
	3 348 702
disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	805 000
i ny räkning överföres	2 543 702
	3 348 702

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 878 610	7 801 316
Övriga intäkter		1 250	0
		7 879 860	**7 801 316**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 503 604	-2 333 066
Reparationer och underhåll		-1 706 262	-1 965 696
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-258 180	-253 500
Övriga administrativa kostnader	4	-494 398	-575 424
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	5	-910 540	-907 345
		-5 872 984	**-6 035 031**
Rörelseresultat		**2 006 876**	**1 766 285**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		437	17 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 484	-986 984
		-677 047	**-969 790**
Resultat efter finansiella poster		**1 329 829**	**796 495**
Resultat före skatt		**1 329 829**	**796 495**
Årets resultat		**1 329 829**	**796 495**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	6	0	11 250
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 881 521	36 617 695
Inventarier, verktyg och installationer	8	227 792	242 158
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 307 735	318 156
		38 417 048	**37 178 009**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	0	2 500
Summa anläggningstillgångar		**38 417 048**	**37 191 759**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 986	11 303
Övriga fordringar		423 260	109 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 631	162 051
		502 877	**283 178**
Bank		2 026 211	2 358 383
Summa omsättningstillgångar		**2 529 088**	**2 641 561**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 946 136**	**39 833 320**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		999 745	999 745
Uppåtelseavgifter		95 255	95 255
Fond för yttre underhåll		4 667 840	4 267 840
		5 762 840	**5 362 840**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 018 873	1 622 378
Årets resultat		1 329 829	796 495
		3 348 702	**2 418 873**
Summa eget kapital		**9 111 542**	**7 781 713**
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13, 14	29 113 500	29 780 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	794 000	794 000
Leverantörsskulder		780 176	377 308
Övriga skulder		147 212	151 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		999 706	948 711
Summa kortfristiga skulder		**2 721 094**	**2 271 107**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 946 136**	**39 833 320**
Ställda säkerheter	14		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	**40 000 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning.*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ersättningar till anställda
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.
Nyckeltalet visar hur mycket av tillgångarna som har kunnat finansierats med eget kapital och är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt och motståndskraft vid förluster.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.
Nyckeltalet beskriver betalningsförmågan på kort sikt genom att jämföra kortfristiga tillgångar med kortfristiga skulder.
Om värdet är över 100% kan alla kortfristiga skulder betalas omgående.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	**2014**
Årsavgifter	6 977 218	6 973 753
Hyresintäkter	877 104	774 056
Övriga intäkter och intäktsreduktioner	24 288	53 507
	7 878 610	**7 801 316**

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	388 767	298 481
Städning	147 636	147 636
Vinterunderhåll	74 344	56 873
El	211 358	213 123
Fjärrvärme	1 025 704	1 010 618
Vatten	163 930	166 478
Sophämtning	140 254	134 749
Försäkring	60 406	55 812
Kabel-TV	50 418	50 587
Bredband	156 770	163 575
Kontorskostnader, telefon, porto mm	84 017	35 134
	2 503 604	**2 333 066**

Not 4 Övriga administrativa kostnader

	2015	2014
Övriga förvaltningskostnader		
Revision	27 500	26 875
Ekonomisk förvaltning	194 476	166 968
Teknisk förvaltning	58 669	75 096
Stämmo- och föreningskostnader	22 270	13 608
Övriga förvaltningskostnader	13 538	67 009
	316 453	**349 556**
Styrelsekostnader		
Arvoden till styrelsen	152 000	193 500
Övriga sociala kostnader	25 347	34 516
Återbetalning Fora	0	-2 148
Övriga styrelsekostnader	598	0
	177 945	**225 868**
	494 398	**575 424**

Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i komponenter. Föreningen har bedömt att restvärdet för aktuella anläggningstillgångar är försumbart.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1-4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 %
*Pågående tillbyggnad	0 %

*) Pågående tillbyggnad skrivs av först när arbetet är färdigställt och tillgången kan tas i bruk.

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2015-12-31	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	12 500	12 500
Försäljningar/utrangeringar	-12 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**12 500**
Ingående avskrivningar	-1 250	0
Försäljningar/utrangeringar	1 250	
Årets avskrivningar		-1 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-1 250**
Utgående redovisat värde	**0**	**11 250**

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 643 949	50 643 949
Inköp	160 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 803 949**	**50 643 949**
Ingående avskrivningar	-14 026 254	-13 134 524
Årets avskrivningar	-896 174	-891 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 922 428**	**-14 026 254**
Utgående redovisat värde	**35 881 521**	**36 617 695**
Övriga uppgifter om fastigheten		
Redovisat värde	35 881 521	36 617 695
Verkligt värde (tax.värde / 0,75, avrundat närmast tusental)	163 000 000	163 000 000
Taxeringsvärden byggnader	82 981 000	82 981 000
Taxeringsvärden mark	39 463 000	39 463 000
	122 444 000	**122 444 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 309	287 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**287 309**	**287 309**
Ingående avskrivningar	-45 151	-30 786
Årets avskrivningar	-14 366	-14 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-59 517**	**-45 151**
Utgående redovisat värde	**227 792**	**242 158**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 156	0
Årets utgifter pågende nyanläggning	1 989 579	318 156
	2 307 735	**318 156**

Pågående arbete avser tillbyggnad affärslokal.

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500	2 500
Avgående fordringar	-2 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**2 500**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 500**

Inträdesavgift i Solfagra garageförening.

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	999 745	95 255	4 267 840	1 622 378	796 495
Disposition av föregående års resultat:				796 495	-796 495
Avsättning fond yttre UH			400 000	-400 000	
Årets resultat					1 329 829
Belopp vid årets utgång	**999 745**	**95 255**	**4 667 840**	**2 018 873**	**1 329 829**

Not 12 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	3 176 000	3 176 000
	3 176 000	**3 176 000**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	25 937 500	26 604 500
	25 937 500	**26 604 500**
	29 113 500	**29 780 500**

Föreningen amorterar årligen 794.000 kr (f:år 794.000 kr). Skulden som motsvarar amorteringen klassificeras som kortfristig skuld.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,65%	2017-08-16	6 680 000	6 840 000
Nordea	1,05%	2018-02-21	8 900 000	9 100 000
Nordea	2,90%	2016-03-16	8 850 000	9 100 000
Nordea	1,65%	2017-08-16	1 586 000	1 734 000
Nordea	3,30%	2016-09-21	3 891 500	3 999 000
			29 907 500	**30 773 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			794 000	794 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut, Fastighetslån.		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	**40 000 000**

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:
Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Huddinge den 30 april 2016

Jan Gellner

Per Ottosson

Barbro Ljungholm

Ingemar Fernlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2016

Jörgen Götehed
Revisor

Tor Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brynjan, org.nr. 712800-0697

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brynjan för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 2015 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 2015.

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 av 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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 maj 2016

.....

Jörgen Götehed

BoRevision

.....

Tor Gustavsson