



ÅRSREDOVISNING 2016-2017

BRF SKOGSBRYNET

Styrelsen för Skogsbrynet

Org nr: 794000-1808

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-07-01 - 2017-06-30

ARSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet

Verksamhetsåret 2016-2017 har varit ett år då flera efterlängtrade projekt påbörjats, genomförts och färdigställda.

Det mest omfattande projektet var bytet av samtliga fönster och balkongdörrar i föreningens fastigheter. Projektet genomfördes med hög kvalitet av vår upphandlade entreprenör. Det är många boende som under året visat sin nöjdhet över projektets genomförande samt glädjen över nya funktionella fönster och balkongdörrar. Styrelsen vill tacka alla medlemmar för gott samarbete med styrelse och med entreprenör under projekttiden vilket starkt bidragit till att detta stora projekt kunnat genomföras både framgångsrikt och effektivt.

Ett annat större välbehövligt och efterlängtat projekt som färdigställdes under verksamhetsåret var genomförandet av beslutet på 2014 års årsstämma att göra om alla kylrum till uthyrbarsbara varmförråd. Förberedelserna tog lång tid eftersom detta projekt behövde ett godkännande av Hyresnämnden vilket blev klart våren 2016. De nya förråden färdigställdes så att uthyrning kunde påbörjas maj 2017. Nästa alla förråd hyrdes ut på en gång vilket visade på ett stort intresse och behov från våra medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat att avgiftsbelägga gästparkeringen under vardagar på arbetstid. Detta eftersom det var många gäster som besökte boende i föreningen inte fick plats på parkeringen på grund av att obehöriga bilar parkerade där. Efter beslutet som genomfördes 1 jan 2017 har detta problem försvunnit och bilplatser finns nu för besökande gäster.

Samarbetet med vår förvaltare HSB har fungerat bra under verksamhetsåret. Vårt avtal om gratis 15-minutershjälp till medlemmar som behöver hjälp med enklare åtgärder i lägenheten har varit till stor hjälp för flera av föreningens medlemmar.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som engagerat sig i vår bostadsrättsförening under året och hjälpt till att hålla vår boendemiljö trevlig och inbjudande för både boende och gäster. Vi vill också tacka alla som med god grannsämja och trevligt bemötande gjort att vår bostadsrättsförening upplevts som attraktiv för boende, gäster och de som önskar flytta hit.

Styrelsen

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar och lokaler till nyttjande och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1961-1962 på fastigheten Stenkrossen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogsbrynet 1-6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i "Dina Försäkringar". I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
160	lägenheter	10.819
3	lokaler	891

På föreningens fastigheter finns 56 parkeringsplatser med motorvärmare, 47 garageplatser, 42 platser i carport samt 12 platser för gästparkering.

Större underhåll och investeringar:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2016-17: Byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd. Upphandling av förbättringar av utebelysning.
- 2015-16: Underhåll i trapphus - målning, polering av golv samt byte av takarmaturer till rörelsestyrda LED-armaturer.
- 2014-15: Tillskapande av fler motorvärmareplatser, byte av låsmekanismer på hissar
- 2013-14: Ny dränering hus 2,4, och 6. Tvättning av fasader

Hållbar utveckling

De senaste åren har föreningen genomfört följande åtgärder för att bidra till en miljömässig hållbar utveckling:

- Minskad energiförbrukning genom:
 - Justeringar av ventilation efter anmärkning på OVK-besiktning
 - Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd
 - Byte till energisnåla tvättmaskiner och torktumlare
 - Byte av takarmaturer i trapphus till rörelsestyrda LED-lampor
- Minskade utsläpp av koldioxid genom:
 - Tillskapande av fler motorvärmareplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Åtgärdat anmärkningar från obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-22 och 2017-06-16
- Brandbesiktning utfördes 2016-11-11.
- Besiktning av lekparken utfördes 2017-05-12
- Besiktning takfläktar 2017-06-14
- Avtal om med Securitas om störningsjour
- Avgiftsbelagd gästparkering på vardagar kl. 07.00-17.00

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

- Förbättring av belysning utomhus samt byte av armaturer till mer energieffektiv LED-belysning.
- Inklädnad av skorsten på hus 4 samt montering av snörasskydd på balkonger på översta våningsplanet
- Löpande underhåll av utemiljö

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 733 002 kr. Under året har föreningen amorterat 148 496 kr på befintliga lån men i och med årets stora investeringar har ytterligare upplåning skett med 3 101 847 kr.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltningen har under 2016-2017 utförts av HSB Norr avseende administrativ förvaltning, tekniska förvaltning, trappstädning och fastighetsskötsel. Föreningen har också ett avtal med HSB för så kallade "15minuterstjänster" för medlemmar i föreningen. Under verksamhetsåret har föreningen tecknat avtal med Securitas om jour vid anmälda störningar under nätter och helger. Parkeringsbevakning har utförts av Securitas. Avtal finns också med KONE för regelbunden service av hissar samt med Telia för bredband, TV och telefoni.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2015-04-13.

Medlemmar

Föreningens hade vid årets slut 192 medlemmar

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-11-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse:		Vald till årsstämma, år
Gunnar Olofsson	ordförande	2017
Göran Konradsson	vice ordförande	2017
Britt-Marie Granberg	sekreterare	2018
Kerstin Henriksson		2017
Josefin Adolfsson		2017
Marianne Rutberg		2017
Malin Camérus		2018
Styrelsesuppleanter:		
Maria Lidman		2018
Karl-Fredrik Wiklund		2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer:

Ingela Carlsson, föreningsrevisor, vald på föreningsstämman
KPMG, Auktoriserad revisor

Valberedning

Eva Norsten
Adam Viklund
Marika Forsling

Föreningens trivselgrupp har arrangerat flera sociala aktiviteter för medlemmar under året. I den gemensamma samlingslokalen har vi bland annat träffats för att fira Lucia, fika och ha trevlig social samvaro. Arrangemangen fyller stor funktion för sammanhållning och trivsel och har varit mycket uppskattade av föreningens medlemmar.

Styrelsen arrangerade den årliga surströmmingsfesten i augusti. Ca 40 medlemmar deltog.

Flerårsöversikt

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning tkr	7 494	7 500	7 492	7 470	7 469
Rörelseresultat tkr	1 157	1 667	-373	1 403	-640
Balansomslutning tkr	33 358	30 067	27 966	27 728	27 031
Fond för yttre underhåll kr/m ²	549	574	439	510	365
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	2 008	1 604	1 616	1 628	1 643
Genomsnittlig ränta på lån %	2,05	2,09			
Ränta i kr per m ² bostadsyta	38	36	44	52	60
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639	639	639	639
Kassalikviditet i %	54	160	130	144	31
Soliditet i %	30	29	25	27	23

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	403 314	0	5 943 778	784 236	1 667 210
Vinstdisp. enligt styrelsebeslut			-8 088 *	1 675 298	-1 667 210
Årets resultat					1 157 154
Belopp vid årets slut	403 314	0	5 935 690	2 459 534	1 157 154

* Styrelsen beslutade om avsättning på 800 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	5 943 778
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-808 088</u>
Fondbehållning vid året slut	3 616 688
Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	2 459 534
Årets resultat	<u>1 157 154</u>
Summa	3 616 688
Balanseras i ny räkning	3 616 688



Skogsbrynet

Resultaträkning		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 493 578	7 500 229
Summa rörelseintäkter		7 493 578	7 500 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 337 483	-4 271 419
Underhåll enligt plan	Not 4	-808 088	-403 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 308	-56 030
Personalkostnader	Not 6	-162 154	-151 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 262	-558 890
Summa rörelsekostnader		-5 922 295	-5 441 311
Rörelseresultat		1 571 283	2 058 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	879	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-415 008	-391 852
Summa finansiella poster		-414 129	-391 708
Resultat efter finansiella poster		1 157 154	1 667 210
Årets resultat		1 157 154	1 667 210

Årets resultat	1 157 154	1 667 210
Reservering till yttre underhållsfond	-800 000	-1 600 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	808 088	403 128
Överskott efter disposition av underhåll	1 165 242	470 338
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		

m

Skogsbrynet

Balansräkning		2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>32 375 782</u>	<u>25 847 395</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 375 782</u>	<u>25 847 395</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 375 782</u>	<u>25 847 395</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 005	5 870
Aktuell skattefordran		4 831	15 055
Övriga fordringar	Not 11	4 801	6 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>345 968</u>	<u>273 549</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>370 605</u>	<u>301 357</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>611 191</u>	<u>3 918 455</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>611 191</u>	<u>3 918 455</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>981 796</u>	<u>4 219 812</u>
Summa tillgångar		<u>33 357 578</u>	<u>30 067 207</u>

Skogsbrynet

Balansräkning		2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 13		
Insatser		403 314	403 314
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 935 690	5 943 778
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 339 004</u>	<u>6 347 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 459 534	784 236
Årets resultat		1 157 154	1 667 210
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 616 688</u>	<u>2 451 446</u>
Summa eget kapital		<u>9 955 692</u>	<u>8 798 538</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,18	21 583 002	18 629 615
Summa långfristiga skulder		<u>21 583 002</u>	<u>18 629 615</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,18	150 000	150 000
Leverantörsskulder		872 371	1 695 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	48 678	53 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	747 835	739 763
Summa kortfristiga skulder		<u>1 818 884</u>	<u>2 639 054</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 357 578</u>	<u>30 067 207</u>

Skogsbrynet

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Kvarvarande redovisningsmässig nyttjandeperiod för byggnaderna har bedömts vara 65 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3% av anskaffningsvärdet.

Byggnader	25-120 år, fördelat på komponenter
Markanläggningar	30 år
Markförbättringar	50 år
Standardförbättringar	35 år

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan och beslutas av styrelsen. Avsättningar utöver föreningens underhållsplan beslutas av stämman

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Föreningen har inga skattepliktiga inkomster.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Skogsbrynet

Noter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 915 631	6 917 988
Hyror lokaler/förråd	136 796	121 121
Hyror garage, p-platser	437 500	456 401
Övriga avgifter	0	4 720
Övriga intäkter	3 651	0
Summa	7 493 578	7 500 229
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	427 309	455 970
Reparationer och förbrukningsmaterial	375 430	343 126
Snöröjning och sandning	172 127	146 224
Sotning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	38 954
Hissbesiktningar och underhållsavtal	3 465	1 925
El	528 029	551 265
Uppvärmning	1 325 562	1 326 082
Vatten	360 985	340 946
Renhållning	147 457	133 772
Internet - datadrift	444 550	391 629
Fastighetsförsäkring	91 325	74 049
Fastighetsskatt	237 057	220 952
Förvaltningsarvoden	206 312	234 633
Övriga driftskostnader	17 875	11 892
	4 337 483	4 271 419
Not 4 Underhåll enligt plan		
Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	808 088	403 128
	808 088	403 128
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	5 871	528
Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	18 750	15 246
Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	1 327	0
Fritidsverksamhet, medlemskap	2 890	1 783
Övriga förvaltningskostnader	30 470	38 473
	59 308	56 030
Not 6 Personalkostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	101 500	112 000
Föreningsvald revisor	4 000	2 000
Andra ersättningar	18 500	2 000
Sociala kostnader	38 154	35 844
	162 154	151 844

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Skogsbrynet

Noter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 7		
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	386 262	389 366
Om- och tillbyggnader	59 000	59 188
Markanläggningar	110 000	110 336
	<u>555 262</u>	<u>558 890</u>
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	879	144
	<u>879</u>	<u>144</u>
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	415 008	391 852
	<u>415 008</u>	<u>391 852</u>

Skogsbrynet

Noter

2017-06-30

2016-06-30

Not 10 Byggnader och mark inklusive ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	45 927 349	44 809 473
Årets investeringar	5 979 132	1 117 876
Årets utrangeringar	-1 104 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 906 481	45 927 349

Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 079 954	-19 521 064
Årets avskrivningar	-555 262	-558 890
Restvärdesavskrivning vid utrangering	1 104 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 530 699	-20 079 954

Utgående bokfört värde

varav byggnader	32 375 782	25 847 395
varav mark	21 572 782	14 934 395
varav markanläggning	7 905 000	7 905 000
	2 898 000	3 008 000

Fastighetemas taxeringsvärden uppgår till 127 062 000 kr. Värdeår 1962.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	82 000 000	43 000 000	125 000 000
F. familjhus/lokaler	1 491 000	571 000	2 062 000
	83 491 000	43 571 000	127 062 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	4 801	6 883
	4 801	6 883

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	52 228	37 926
Förutbetalda kostnader	293 740	235 623
	345 968	273 549

Skogsbrynet

Noter

2017-06-30

2016-06-30

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	403 314	0	5 943 778	784 236	1 667 210
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0		0
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			-8 088	1 675 298	-1 667 210
Årets resultat					1 157 154
Belopp vid årets slut	403 314	0	5 935 690	2 459 534	1 157 154

Not 14 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	5 943 778	4 746 906
Beslutad överföring enl underhållsplan	800 000	1 600 000
Beslutat uttag motsvarande årets kostnad	-808 088	-403 128
Summa	5 935 690	5 943 778


Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring	2017-06-30	2016-06-30
Stadshypotek 213372	3,00%	2017-10-30	3 670 903	3 670 903
Stadshypotek 213371	3,00%	2017-10-30	2 238 750	2 238 750
SE-Banken Bolån 32881262	2,87%	2017-10-28	2 095 395	2 143 855
SE-Banken Bolån 24240657	0,86%	2020-03-28	3 675 000	3 775 000
SE-Banken Bolån 33133499	0,92%	2018-01-28	2 485 000	2 485 000
SE-Banken Bolån 36900822	3,42%	2018-10-28	2 676 750	2 676 750
SE-Banken Bolån 36426519	1,00%	2019-05-28	1 789 357	1 789 357
SE-Banken Företags	1,25%	2017-10-28	3 101 847	0
			21 733 002	18 779 615
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-150 000	-150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 583 002	18 629 615
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			20 983 002	18 029 615
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej	Nej

Skogsbrynet

Noter	2017-06-30	2016-06-30
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	37 596	37 596
Övriga kortfristiga skulder	11 082	15 705
	48 678	53 301
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	37 596	37 596
Belopp vid årets utgång	37 596	37 596
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 000	28 000
Övriga upplupna kostnader	139 388	157 203
Förutbetalda hyror och avgifter	576 447	554 560
	747 835	739 763
Not 18 Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 870 300	31 870 300

Umeå 2017 -10 - 05



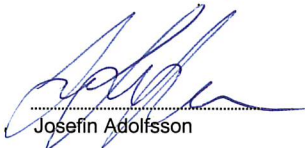
Gunnar Olofsson



Göran Konradsson



Britt-Marie Granberg



Josefin Adolfsson



Kerstin Henriksson

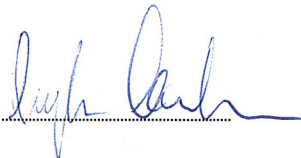


Malin Carnérus



Marianne Rutberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 10 - 27



Ingela Carlsson



Nicklas Hermansson

Föreningsvald revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsbrynet, org. nr 794000-1808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsbrynet för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsbrynet för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2017-10-27

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor



Ingela Carlsson
Föreningsvald revisor