Foto: Johan Löf

ÅRSREDOVISNING 2017-2018

BRF SKOGSBRYNET

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet, Umeå

Dag: Tisdag den 20 november 2018

Tid: Kl. 19.00

Plats: OK Hotell

Föreningen bjuder på kaffe, te och smörgås.

Dagordningen är i enlighet med föreningens stadgar § 22.

Dagordningen kommer också att bifogas årsredovisningen samt övriga årsmöteshandlingar. Dessa kommer att delas ut i respektive postfack innan stämmans genomförande.

Om du inte har möjlighet att personligen närvara vid stämman men ändå vill lägga din röst på ett eller flera beslutsärenden finns möjlighet att genom ombud med skriftlig fullmakt avge din röst. Regler för detta framgår av § 25 i stadgarna.

Stadgarna hittar du på vår hemsida, www.skogsbrynet.se.

Välkomna

Styrelsen

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 20 november 2018 kl. 19.00 på OK Hotell
Parkvägen 7, Umeå

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare

e) Val av en person som jämte ordföranden justerar protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

s 1) Motion om övernattningsrum
s 2) Motion om snickarboden
s 3) Motion om motionsrum
s 4-6) Motioner om balkonger

t) Stämmans avslutande

Styrelsens yttranden över motioner till årsstämman 2018

Motion 1 - Övernattningsrum

Det borde finnas ett övernattningsrum i vår bostadsrättsförening. Mitt förslag är att det i hus 3, lokalen, sätts upp en dörr mellan hallen och det lilla samlingsrummet (tv-rummet) samt inköp av en bäddsoffa med täcken och kuddar. Något ytterligare behövs inte då övernattnings-rummet är intill toalett, dusch och kök. En billig och enkel åtgärd som är önskvärd och finns i de flesta bostadsrättsföreningar. Den som äger lägenhet är ansvarig för att det används egna sängkläder och städas efter övernattning.

Anita Finnberg

Styrelsens svar på motion 1

- Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen har förståelse för de önskemål som finns om att kunna ha ett övernattningsrum för föreningens medlemmar. Tidigare styrelser har utrett alternativ för detta men kommit fram till att iordningställande av ett övernattningsrum innebär svårigheter i handhavande samt försämrar andra möjligheter för föreningens medlemmar. Nuvarande styrelse är av samma åsikt. Vad gäller motionärens förslag att ett övernattningsrum skulle kunna ordnas föreningens gemensamma lokal så innebär det flera begränsningar och handhavande problem.

1. Rummet är litet och skulle inte rymma inte både bäddsoffa och relaxfåtöljer för bastubadare. De möbler som skulle behövas i övernattningsrummet är inte lämpliga i ett rum för relax vid bastubad. Ett övernattningsrum i föreslagen lokal skulle därmed innebära försämringar för relax för bastubadare.
2. Eftersom det föreslagna rummet inte är avgränsat utan har tillgång till både toalett, kök så bedömer styrelsen att hela den gemensamma lokalen behöver upplåtas vid övernattning. Det skulle minska möjligheterna för att låna lokalen för bastubad eller andra aktiviteter.
3. För att inte minska risken för att övernattningsrummet ska överutnyttjas eller missbrukas anser styrelsen att en avgift behöver tas ut vid utlåning av lokal. Det medför att en avgift också behöver tas ut om man bara bokar bastun eller möteslokalen. Detta eftersom det är svårt att kontrollera i vilket syfte lokalen bokas.
4. Sammantaget bedömer styrelsen att tillskapande av en övernattningslokal i vår gemensamma bastu/möteslokal skulle innebära försämringar av tillgänglighet till lokalen, kostnader för medlemmar att låna lokalen samt ökad administration och kontroll före och efter utlåning.

Motion 2 - Snickarbod-vallarum

Snickarboden och vallaställ. Är ju kanon att vi har ett utrymme där vi kan valla våra skidor. Idag ligger det 3-4 vallaställ som var och en har tagit dit. Varför inte platsbygga ett gemensamt som alla kan använda? Tar mindre plats och man får ett ställe i snickarboden som är centrerad till just vallning. Risken för att golvet blir halkigt blir minimal.

Josef Carlsson

Styrelsens svar på motion 2

- Med nedanstående svar anser styrelsen att motionen är besvarad.

Styrelsen ser med glädje motionärens önskemål om förbättrade möjligheter för vallning för föreningens medlemmar som vill nyttja de fantastiska möjligheter till längdåkning som finns i nära anslutning till föreningen. Innan motionen inkom var det redan planerat att åtgärda ovanstående så att det var klart till skidsäsongen. Nytt golv håller på att anläggas i lokalen. Efter att golvet är åtgärdat kommer rummet att avdelas tydligt med en valladel och en snickardel. I valladelen läggs en textil matta och rummet förses med dammsugare. Vid upprustningen rensas också rummet från sådant som inte hör hemma där och kvar blir förutom snickarutrustning ett eller två vallaställ som alla kan använda.

Motion 3 - Gym

"Vävstugan" har jag förstått står tom. Misstänker att många, gammal som ung skulle uppskatta ett gym/motionsrum, behöver inte vara några märkvärdigheter. 1-2 testcyklar. En skivstång med bänk + ev. bänk för ryggövningar. Några mattor för stretch. Kan börja där för att utvecklas med åren.

Josef Carlsson

Styrelsens svar på motion 3

- Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen har övervägt möjligheten att göra vävrummet till gym eller motionsrum och ser flera utmaningar med förslaget. Bland annat ser vi svårigheter med att hålla lokalen städad, klara sig med den begränsade luftomsättningen, att säkerställa personlig säkerhet och att hantera nycklar och tillträde. Då vi ligger i närheten av flera gym så bedömer vi troligen intresset som relativt begränsat.

Motion 4 - Större och inglasade balkonger

Jag och min sambo tycker att vi borde förbättra våra balkonger genom att bygga ut och göra dom mer rymliga samt en inglasning (inglasning kan vara valfri). Fördelen med detta är att vi kan använda våra balkonger senare in på hösten och tidigare in på våren i olika stora sällskap. Om vi genomför detta kommer Skogsbrynet fortsätta att vara en av om ledande bostadsrätts-föreningarna i vår stad samt att vi visar att vi vill följa med i utvecklingen. Vi föreslår härmed att styrelsen får i uppdrag att utreda vad det skulle innebära för kostnader att byta ut våra balkonger och göra dom större, modernare samt med inglasning.

Sara Berglund och Simon Lundström

Motion 5 större balkonger

Per och Cecilia Holm på Skogsbrynet 3 önskar att styrelsen tillsammans med föreningens medlemmar tar upp frågan om nya balkonger igen. Jag har hört att frågan har varit uppe för ett antal år sedan men att det vid omröstning beslöts att det inte skulle bli av. Vi är många nya i området och jag tror och hoppas att många av oss skulle rösta för en ombyggnad. Vi anser att det skulle förbättra boendekvaliteten avsevärt att kunna duka upp och kanske sitta tre eller till och med fyra personer och äta och fika. Vi trivs väldigt bra men redan när vi köpte lägen-heten fanns just detta minus, att balkongen är så väldigt liten. Det är en stor kostnad men det skulle också avsevärt höja värdet på lägenheterna.

Cecilia Holm

Motion 6 större balkonger

Jag skulle vilja lämna en motion angående balkongerna. Vi har tidigare haft motioner om detta och det gäller större balkonger, utöka ytan på balkongerna. Tidigare gjordes det väl en utredning om det går att göra, den kanske går att använda igen och utifrån den ta in anbud.

Robert Törmä

Styrelsens svar på motion 4-6

- Styrelsen föreslår att årsstämman instämmer den del av innehållet i motionerna som föreslår en ny utredning av utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger.
- Styrelsen föreslår därför årsstämman att avsätta 100 000 kr av föreningens budget för anlitande av konsult med uppdraget att ta fram underlag för möjligheter, utformning, kostnader samt konsekvenser för föreningens ekonomi för ett eventuellt framtida beslut att bygga ut och glasa in föreningens balkonger.

Frågan om inglasning av balkongerna har behandlats av föreningens årsstämma 2006 i samband med den renovering som då genomfördes av balkongerna. Frågan lyftes då till föreningens årsstämma som beslutade att inte gå vidare med ett sådant projekt. Under de senaste åren har dock nya önskemål om inglasning av balkonger framförts till styrelsen.

Utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger är ett mycket omfattande och kostnadskrävande projekt. Projektet finns inte med i föreningens underhålls- och investeringsplan. Ett eventuellt beslut om genomförande av ett sådant projekt skulle därför påverka föreningens ekonomi starkt och en höjning av årsavgifterna skulle kunna bli aktuellt.

Beslut om utbyggnad och inglasning av balkonger är en avsevärd förändring i fastigheten vilket innebär att beslut av årsstämman behövs för eventuellt genomförande. För att en framtida årsstämma ska kunna ta ställning om det finns anledning att ta fram förslag på ett sådant projekts genomförande behövs ett gediget och professionellt beslutsunderlag.

Utifrån inkomna motioner samt för framtida diskussioner anser styrelsen att det finns anledning att genomföra en ny utredning utifrån aktuella förhållanden och aktuell lagstiftning. Styrelsen anser att en sådan utredning behöver göras av professionell sakkunnig konsult inom området eftersom det innehåller flera komplexa frågor i form av bygglov, konstruktioner, ansvarsfrågor, kostnader, eventuellt förhöjda årsavgifter, ansvarsfrågor mellan bostadsrättsförening och lägenhetsinnehavare, stadgeändringar etc.

Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter inför årsstämman 2018

STYRELSEN

Ordinarie ledamöter

Gunnar Olofsson	vald	2019
Josef Karlsson	nyval	2020
Marika Forsling	omval	2020
Kerstin Henriksson	vald	2019
Mona Eriksson	vald	2019
Britt-Marie Granberg	omval	2020
Marianne Rutberg	vald	2019

Suppelanter

Linus Berglund	nyval	2020
Cecilia Holm	nyval	2020

REVISORER

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Ingela Karlsson	omval	Föreningen

Suppleant

KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Peder Nordström	omval	Föreningen

VALBEREDNING

3 personer

Stämman ger förslag och beslutar

Valberedningens förslag till Styrelsearvoden inför årsstämman 2018

Ordförande	12 000 kr
Sekreterare	7 000 kr
Kassör/fakturagranskare	5 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Suppleant	2 000 kr
Suppleant	2 000 kr

Sammanträden	
Ordinarie och suppleanter	500 kr/sammanträde

Styrelsen får utöver detta möjlighet att i samband med exv projekt, domstolsförhandlingar, utbildning på arbetstid mm utse ansvarig som kan arvoderas per timme. Maxtaket för detta är 21 000 kr/ år.

Valberedning, 3 personer	2 000 kr / person

Revisor	2 000 kr
Revisorsuppleant	1 000 kr

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet
Det största projektet detta verksamhetsår var genomgripande förbättringar av utomhusbelysningen. Projektet har inneburit en omfattande förbättring av ljusmiljön. Alla armaturer på stolpar och fasad har bytts ut mot nya energisnåla LED-armaturer.

- Fler belysningsstolpar och ytterligare fasadbelysning
- Belysning på garagelängona.
- Några av föreningens vackra träd har blivit punktbelysta.
- Belysning av lekparken.
- Belysningspollare vid altaner

Alla dessa åtgärder har bidragit till en mycket förbättrad ljusmiljö utomhus vilket har inneburit ökad trivsel och estetik under den period på året då det är mörkt ute.

En behövlig gallring av träd och växtlighet runt lekparken har också genomförts under året. En större genomgång av utemiljön avseende träd, buskar och rabatter behöver dock göras för att skapa en plan på förbättringar och underhåll.

Den höga skorstenen på hus 4 har inklätts med plåt för att förhindra erosion och skador på tegel. Eftersom skorstenen inte används till uppvärmning längre så riskerar annars sprickor att uppstå med erosionsproblem som följd.

Trots ytterligare arbete med att färdigställa omdräneringen runt hus 4 så kvarstår vissa problem att vatten ibland kommit in i källaren vid vissa besvärliga väderförhållanden. Fortsatt arbete genomförs under hösten för att komma tillrätta med detta problem.

Samarbetet med vår förvaltare HSB har fungerat bra under verksamhetsåret. Föreningens 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. Alla medlemmars medverkan och delaktighet till att vårda våra fastigheter och utemiljö har bidragit till att vi kunnat bibehålla samma årsavgift utan höjning under de senaste 10 åren. 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.

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:

Antal	*Benämning*	*Total yta (kvm)*
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:

- 2017–18: Ny utomhusbelysning i form av nya LED armaturer på stolpar, fasader, garage, lekpark, pollare samt trädbelysning
  Större underhåll av takfläktar. Plåtinklädnad av skorsten hus 4.
- 2016–17: Byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd. Montering av brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2015–16: Underhåll i trapphus - målning, polering av golv samt byte av takarmaturer till rörelsestyrda LED-armaturer.
- 2014–15: Tillskapande av fler motorvärmarplatser
- 2013-14: Ny dränering hus 2,4,och 6.

Hållbar utveckling
De senaste åren har föreningen genomfört följande åtgärder för att bidra till en miljömässig hållbar utveckling. Energiförbrukningen har minskat kraftigt de senaste åren i och med dessa förbättringar:

- Minskad energiförbrukning genom:
  - Byte av utebelysning till energisnåla LED-armaturer
  - Underhåll av takfläktar
  - Byte av fönster och balkongdörrar
  - 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 motorvärmarplatser

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-22 och 2017-06-16.
- Brandbesiktning utfördes 2018-02-01.
- Besiktning av lekparken utfördes 2018-05-31
- Besiktning av skorsten på hus 4 med påföljande plåtinklädnad.

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

- Underhåll och förbättringar av lekpark och omliggande utemiljö
- Underhåll av planteringar, träd och buskar

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 345 760 kr. Under året har föreningen amorterat 100 000 kr.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltningen har under 2017-2018 utförts av HSB Norr avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, trappstädning och fastighetsskötsel. Föreningen har också att avtal med HSB för så kallade "15 minuters tjänster" för medlemmar i föreningen.
Avtal finns också med:

- Securitas om jour vid anmälda störningar under nätter och helger samt parkeringsbevakning.
- KONE för regelbunden service av hissar
- Telia för bredband, TV och telefoni
- Fastighetstvätt för service och underhåll av tvättmaskiner och torkutrustning

Medlemsinformation

Under året har 16 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 Bolagsverket 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 med lägst 1 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-11-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse:		Vald till årsstämma, år
Gunnar Olofsson	ordförande	2019
Göran Konradsson	vice ordförande	2018
Britt-Marie Granberg	sekreterare	2018
Kerstin Henriksson		2019
Marianne Rutberg		2019
Malin Carnérus		2018
Marika Forsling		2018
Styrelsesuppleanter:		
Mona Eriksson		2019
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
Marcus Holmgren, KPMG, Auktoriserad revisor

Valberedning
Eva Norsten
Maria Sandberg
Runa Sandström

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

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning tkr	7 587	7 494	7 500	7 492	7 470
Rörelseresultat tkr	1 160	1 157	1 667	-373	1 403
Balansomslutning tkr	34 300	33 358	30 067	27 966	27 728
Fond för yttre underhåll kr/m^2	516	549	574	439	510
Långfristiga skulder per m^2 bostadsyta	2 056	2 008	1 604	1 616	1 628
Genomsnittlig ränta på lån %	1,37	2,05	2,09		
Ränta i kr per m^2 bostadsyta	29	38	36	44	52
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	639	639	639	639	639
Kassalikviditet i %	217	54	160	130	144
Soliditet i %	31,5	30	29	25	27
Sparande/kvm *	238	188			

* Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	403 314	5 935 690	2 459 534	1 157 154
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			1 157 154	-1 157 154
Vinstdisp. enligt styrelsebeslut		800 000 *	-800 000	
Disposition enl. styrelsebeslut		-1 157 235	1 157 235	
Årets resultat				843 562
Belopp vid årets slut	**403 314**	**5 578 455**	**3 973 923**	**843 562**

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	5 935 690
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-1 157 235
Fondbehållning vid året slut	5 578 455
Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	3 973 923
Årets resultat	843 562
Summa	4 817 485
Balanseras i ny räkning	**4 817 485**

Brf Skogsbrynet Umeå

Resultaträkning

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 587 220	7 493 578
Summa rörelseintäkter		**7 587 220**	**7 493 578**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 251 216	-4 337 483
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 157 235	-808 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 074	-59 308
Personalkostnader	Not 6	-153 179	-162 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-784 477	-555 262
Summa rörelsekostnader		**-6 427 181**	**-5 922 295**
Rörelseresultat		**1 160 039**	**1 571 283**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	736	879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-317 213	-415 008
Summa finansiella poster		**-316 477**	**-414 129**
Resultat efter finansiella poster		**843 562**	**1 157 154**
Årets resultat		**843 562**	**1 157 154**

Årets resultat	843 562	1 157 154
Reservering till yttre underhållsfond	-800 000	-800 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 157 235	808 088
Överskott efter disposition av underhåll	**1 200 797**	**1 165 242**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Brf Skogsbrynet Umeå

Balansräkning

		2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 542 523	32 327 000
Pågående nyanläggningar	Not 11	31 256	48 782
		31 573 779	*32 375 782*
Summa anläggningstillgångar		**31 573 779**	**32 375 782**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 796	15 005
Aktuell skattefordran		4 831	4 831
Övriga fordringar	Not 12	21 784	4 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	315 950	345 968
		357 361	*370 605*
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 368 368	611 191
		2 368 368	*611 191*
Summa omsättningstillgångar		**2 725 729**	**981 796**
Summa tillgångar		**34 299 508**	**33 357 578**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		403 314	403 314
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 578 455	5 935 690
		5 981 769	*6 339 004*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 973 923	2 459 534
Årets resultat		843 562	1 157 154
		4 817 484	*3 616 688*
Summa eget kapital		**10 799 253**	**9 955 692**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15, 18	22 245 760	21 583 002
Summa långfristiga skulder		**22 245 760**	**21 583 002**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	150 000
Leverantörsskulder		418 276	872 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	47 065	48 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	689 154	747 835
Summa kortfristiga skulder		**1 254 495**	**1 818 884**
Summa eget kapital och skulder		**34 299 508**	**33 357 578**

Brf Skogsbrynet Umeå

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med 2017 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 64 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8% av anskaffningsvärdet.

Byggander	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 framtagen 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).

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16 411 tkr till omförhandling under 2019. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2019. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

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

Brf Skogsbrynet Umeå

Noter

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	6 918 348	6 915 631
	Hyror lokaler/förråd	179 946	136 796
	Hyror garage, p-platser	434 695	437 500
	Övriga intäkter	54 231	3 651
	Summa	**7 587 220**	**7 493 578**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	442 879	427 309
	Reparationer och förbrukningsmaterial	251 615	375 430
	Snöröjning och sandning	173 934	172 127
	Hissbesiktningar och underhållsavtal	8 395	3 465
	El	508 254	528 029
	Uppvärmning	1 344 220	1 325 562
	Vatten	331 690	360 985
	Renhållning	167 171	147 457
	Internet - datadrift	444 638	444 550
	Fastighetsförsäkring	106 024	91 325
	Fastighetsskatt	231 020	237 057
	Förvaltningsarvoden	206 253	206 312
	Övriga driftskostnader	35 123	17 875
		4 251 216	**4 337 483**
Not 4	**Underhåll enligt plan**		
	Byte fläktar	113 301	0
	Plåtbeklädnad skorsten samt snörasskydd	166 025	0
	Extra arbete vid byte fönsterdörr	22 312	0
	LED belysning	855 597	808 088
		1 157 235	**808 088**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier	6 750	5 871
	Telefon	23 340	18 750
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	4 068	1 327
	Fritidsverksamhet, medlemskap	3 558	2 890
	Övriga förvaltningskostnader	43 358	30 470
		81 074	**59 308**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	101 000	101 500
	Föreningsvald revisor	2 000	4 000
	Andra ersättningar	14 875	18 500
	Sociala kostnader	35 304	38 154
		153 179	**162 154**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Skogsbrynet Umeå

Noter

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 7	**Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	614 477	386 262
	Om- och tillbyggnader	60 000	59 000
	Markanläggningar	110 000	110 000
		784 477	**555 262**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	736	879
		736	**879**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	301 574	387 470
	Räntekostnader kortfristiga skulder	15 640	27 538
		317 213	**415 008**

Brf Skogsbrynet Umeå

Noter

		2018-06-30	2017-06-30
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	51 857 699	45 927 349
	Årets investeringar	0	7 034 867
	Årets utrangeringar	0	-1 104 517
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 857 699**	**51 857 699**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 530 699	-20 079 954
	Årets avskrivningar	-784 477	-555 262
	Restvärdesavskrivning vid utrangering	0	1 104 517
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 315 176	-19 530 699
	Utgående bokfört värde	**31 542 523**	**32 327 000**
	varav byggnader	20 849 523	21 524 000
	varav mark	7 905 000	7 905 000
	varav markanläggning	2 788 000	2 898 000

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 127062000 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	**Pågående nyanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	**48 782**	**0**
	Årets anskaffning	31 256	48 782
	Kostnadsfört som underhåll	-48 782	0
	Utgående bokfört värde	**31 256**	**48 782**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	21 784	4 801
		21 784	**4 801**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Fastighetsförsäkring	53 795	52 228
	Förutbetalda kostnader	262 155	293 740
		315 950	**345 968**
Not 14	**Fond för yttre underhåll**		
	Belopp vid årets ingång	5 935 690	5 943 778
	Beslutad avsättning enl underhållsplan	800 000	800 000
	Beslutad disposition motsvarande årets kostnad	-1 157 235	-808 088
	Summa	**5 578 455**	**5 935 690**

Brf Skogsbrynet Umeå

Noter

					2018-06-30	2017-06-30
Not 15	**Skulder till kreditinstitut**					
	Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
	Stadshypotek	213372		Löst	0	3 670 903
	Stadshypotek	213371		Löst	0	2 238 750
	SEB Bolån	32881262		Löst	0	2 095 395
	SEB Företagskredit			Löst	0	3 101 847
	SEB Bolån	33133499	0,62%	2021-01-28	2 485 000	2 485 000
	SEB Bolån	36900822	3,42%	2018-10-28	2 676 750	2 676 750
	SEB Bolån	36426519	1,14%	2019-05-28	1 789 357	1 789 357
	SEB Bolån	41649801	0,79%	2019-10-28	5 909 653	0
	SEB Bolån	41649526	0,87%	2019-10-28	5 910 000	0
	SEB Bolån	24240657	1,00%	2020-03-28	3 575 000	3 675 000
					22 345 760	**21 733 002**
	Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år				-100 000	-150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 245 760	21 583 002
	Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år				21 845 760	20 983 002
	Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	Nej
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**					
	Inre fond				37 596	37 596
	Övriga kortfristiga skulder				9 469	11 082
					47 065	**48 678**
	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				2 826	32 000
	Övriga upplupna kostnader				103 031	139 388
	Förutbetalda hyror och avgifter				583 297	576 447
					689 154	**747 835**
Not 18	**Ställda säkerheter**					
	Uttagna pantbrev i fastighet				31 870 300	31 870 300

Umeå 2018 -10 -31

Gunnar Olofsson

Göran Konradsson

Britt-Marie Granberg

Kerstin Henriksson

Marianne Rutberg

Malin Carnerus

Marika Forsling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 11 - 01

Ingela Carlsson

Föreningsvald revisor

Marcus Holmgren

Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsbrynet Umeå för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-07-31.

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 juli 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Umeå för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-07-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 1 november 2018

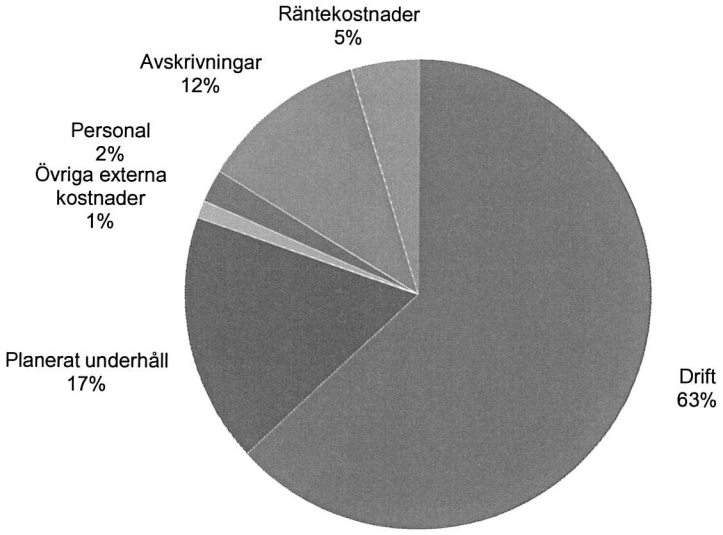
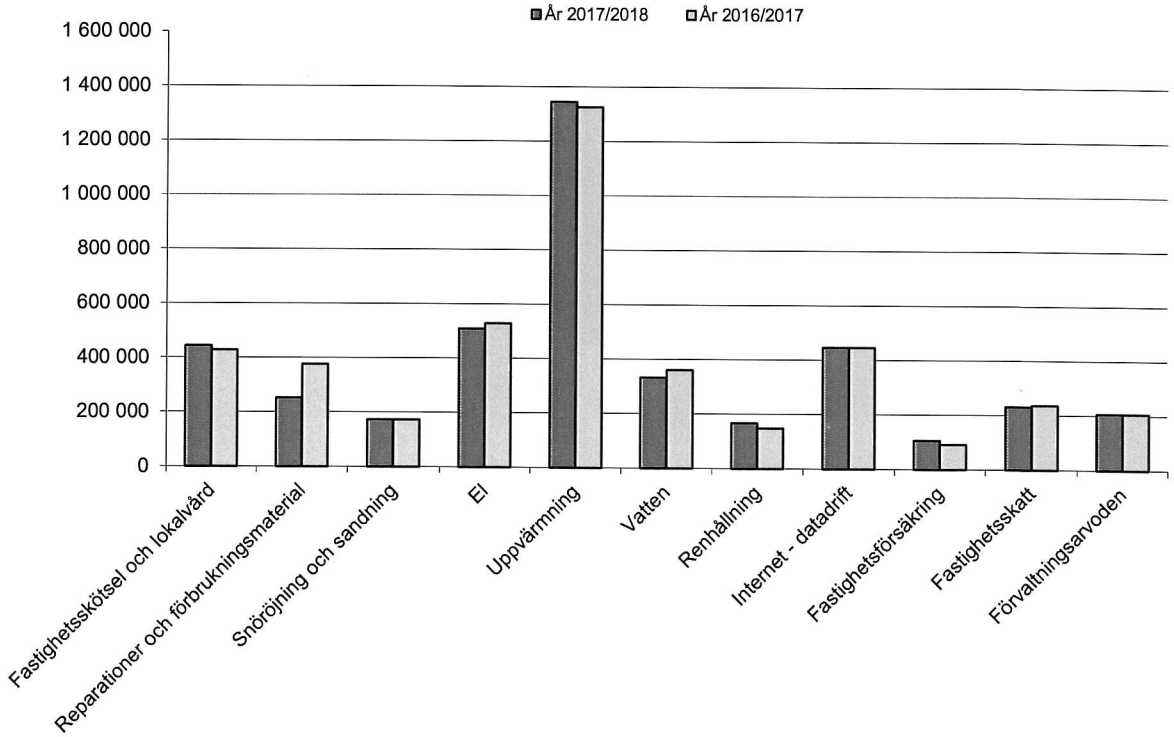
KPMG AB

Marcus Holmberg

Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor

Ingela Carlsson
Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader