

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sida

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Redovisningsprinciper och noter

6-7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Detta är föreningens femte verksamhetsår.
Se bilagd verksamhetsberättelse.

Översikt

Jämförelsetal

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1212-1312
Nettoomsättning tkr	1 119	1 236	1 122	977	142
Resultat efter finansiella poster tkr	-167	-65	-150	69	0
Soliditet	52%	52%	52%	51%	37%

Eget kapital

	2017-12-31	2016-12-31
Inbetalda insatser	25 700 000	25 700 000
Yttre fond	60 600	
Balanserat resultat	-206 953	-81 241
Årets resultat	-167 406	-65 112
	25 386 241	25 553 647

Förslag till vinstdisposition

Från föregående år balanserad vinst	-146 353
Yttre fond	-60 600
Årets resultat	-167 406
Vinstmedel till förfogande	-374 359

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	-374 359
Summa	-374 359

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		1 119 185	1 236 363
		<u>1 119 185</u>	<u>1 236 363</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-400 748	-403 311
Förvaltningskostnader		-40 858	-34 884
Avskrivningar på byggnader		-392 899	-392 899
		<u>-834 505</u>	<u>-831 094</u>
Rörelseresultat		284 680	405 269
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-452 086	-470 381
Resultat efter finansiella poster		-167 406	-65 112
Årets resultat		-167 406	-65 112

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	48 142 178	48 535 077
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 142 178	48 535 077
Summa anläggningstillgångar		48 142 178	48 535 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		216 568	208 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 700	46 387
		263 268	254 557
Kassa och bank		530 755	481 891
Summa omsättningstillgångar		794 023	736 448
SUMMA TILLGÅNGAR		48 936 201	49 271 525

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 700 000	25 700 000
Fond för yttre underhåll		60 600	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 760 600	25 700 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-206 953	-81 241
Årets resultat		-167 406	-65 112
		-374 359	-146 353
<i>Summa eget kapital</i>		25 386 241	25 553 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	2	23 247 888	23 415 920
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 247 888	23 415 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		35 530	29 245
Övriga kortfristiga skulder		17 187	12 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 355	259 725
		302 072	301 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 936 201	49 271 525

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Räkenskaperna 2017-01-01 -- 2017-12-31

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende små företag.

Förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 har inte utnyttjats. (K2)

Alla belopp redovisas i kronor.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader avskrivs per år med

1%

Markanläggningar avskrivs per år med

5%

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

Not 1 Byggnader och mark

Byggnader	38 000 000	38 000 000
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-810 000	-430 000
Årets avskrivning	-380 000	-380 000
Mark	11 100 000	11 100 000
Markanläggningar	257 976	257 976
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-12 899	
Årets avskrivning markanläggningar	-12 899	-12 899
Utgående ack anskaffningsvärden	48 142 178	48 535 077
Utgående redovisat värde	48 142 178	48 535 077

Not 2 Skulder till kreditinstitut

	Villkor	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	3-mån.	11 623 000	11 741 000
Handelsbanken	3-mån.	11 624 888	11 674 920
Summa skulder till kreditinstitut		23 247 888	23 415 920

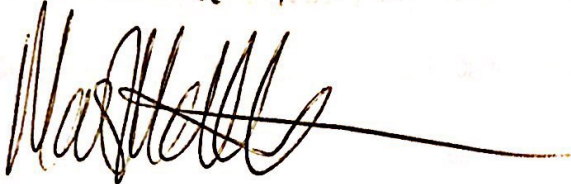
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställesle

Underskrifter

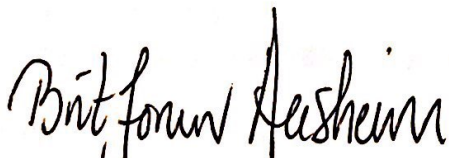
Karlstad 2018-06-04



Marcus Matsson (Ordförande)

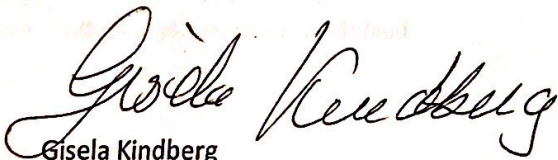


Jens Karlsson (Kassör)



Brit Jorun Aasheim (sekreterare)

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-31



Gisela Kindberg

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bryngfjorden Två

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bryngfjorden Två för år 2017

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

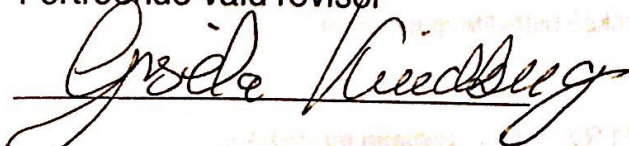
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötes beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker
att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Karlstad 2018-05-31

Förtroende vald revisor



Gisela Kindberg

Årsberättelse

Ekonomi

Nytt banklån: Vi har förhandlat om ett av våra banklån. Föreningen har två banklån. Båda ligger på ca 11 620 000

Lån 1: Förhandlade vi från 2,47% till 1,05%. Amorteringen låg på 50 032 per år. Det har vi höjt till 150 000. Lånet är bundet till 2021-06-01

Lån 2: Ligger på 1,25% och är bundet till 2020-06-01. Amorteringen ligger på 118 000.

Trots att vi ökade amorteringen med 100 000 på lån 1, får vi 67 500 i mindre lånekostnader per år.

Yttre fond: Vi har också inför denna årsredovisning tagit beslut att avsätta 0,3% av taxeringsvärdet 60600 i en yttre fond.

I kassa och bank fanns det 530 755 2017-12-31

Trädfällning

Vi fick information att banverket ska fälla träd i anslutning till spåren på en sträcka på 500 mil järnväg. Enligt Lantmäteriet kommer vi inte drabbas av det.

Stadgar

Enligt en ändring i lagen är vi tvungna att ändra våra stadgar. Det handlar främst när kallelsen till föreningsstämma ska gå ut. I och med detta tog styrelsen ett helhetsgrepp kring stadgarna överlag.

Styrelsen reducering från 5 till 3

Efter årsmötet 2017 valdes 5 stycken medlemmar in i styrelsen. Fyra var nya, nämligen Marcus Mattson (ordförande), Carina Honkanen (Sekreterare), Charlott Larsson (ledamot) Brit Jorun Aasheim (ledamot). Kvar sedan tidigare var Jens Karlsson (Kassör). Under hösten så kom styrelsen att reduceras till 3 stycken, då Carina och Charlott gick ur styrelsen pga flytt. Brit Jorun har därefter fått ta över som sekreterare. Resultatet blev per automatik att arbetsbördan ökade för den kvarvarande styrelsen.

Samfälligheten

Lyktstolpar

Det har placerats en lyktstolpe vid infarten. Det har också bytts lite glödlampor.

Byte från Råum till Värmlands fastighetsservice

Under året har samfällighetsföreningen valt att byta ut Råum som ansvarig för de båda föreningarnas gräsytor till Värmlands fastighetsservice. Kontraktet med Råum gick ut i mars.

Styrelsen i samfälligheten kände att det inte gick att ha kvar Råum. De har under flertalet gånger under året inte skött sina åtagande. Det ska ha funnit en förklaring till varför med det ansågs inte tillräckligt. Samfälligheten har blivit kompenserad för uteblivna klippningar genom att fakturor utgick och några extra snöskottningar. Noterbart är att Värmlands fastighetsservice är dyrare, men vi får i gengäld hoppas på att det hela sköts bättre. Kontraktet är på 1 år.

Grillplats

Det kommer att inrättas en grillplats, picnicbänkar och en berså vid sidan av det bakre huset.

Mattpiskställning

Det har undersöks kostnad och om Samfälligheten eventuellt ska köpa in en mattpiskställning. Det har kommit in klagomål på att det ruskas mattor från övre våning med tillhörande nedfallande smuts.

Stenar

Det kommer att köpas in stenar som sedan ska placeras ut för att markera väg och gräsyta.