Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4

Org.nr 769617-6721

Räkenskapsår 2018-07-01 - 2019-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2019- 11-27 . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad 2019- 11-27

Lars Maelum

Lars Petter Maelum

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4

Org.nr 769617-6721

Räkenskapsår 2018-07-01 - 2019-06-30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsens säte: Strömstad
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Föreningen äger fastigheten Öddö 2:268 i Strömstad kommun. Föreningen har på fastigheten uppfört 10 stycken småhus for fritidsändamål. Byggnationen har utförts av Norra Öddö Fastighets AB under 2008. Samtliga hus är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Styrelsemedlemmar
Fram till ordinarie stämma den 4 december 2018:
Per Kristian Baarstad (ordförande), Anne Siri Aalbu, Lars Petter Mælum
Efter ordinarie stämma den 4 december 2018:
Lars Petter Mælum (ordförande), Tomas Husebye, Anne Siri Aalbu

Styrelsearbete
Föreningen har ett nära samarbete med övriga bostadsrättsföreningar på Öddö Brygga, t.ex. genom styrelsemöten och gemensamma driftsavtal. Samarbetet finns nedtecknat i ett avtal mellan Brf Öddö Brygga 1-4. Under verksamhetsåret har det hållits två gemensamma styremöten med de tre övriga föreningarna Öddö Brygga 1-3.

Styrelsen tar inte ut något arvode.

Underhåll
Föreningen har, tillsammans med de övriga bostadsrättsföreningarna på Öddö Brygga, etablerat en underhållsgrupp som kontrollerar föreningens hus för att uppskatta underhållsbehovet. Under verksamhetsåret har inga underhållsarbeten genomförts. I resultatrapporten finns en reparationskostnad på 63 tkr som gäller ett försäkringsärende. Försäkringsersättning med samma belopp återfinns under övriga rörelseintäkter.

Organisatorisk ändring
Årsstämman 2018 beslutade att påbörja ett arbete där man undersöker möjligheter och konsekvenser av en eventuell fusion av Brf Öddö Brygga 1-4. Vidare hölls en extra föreningsstämma den 22 juni 2019 för att ta ställning till om en fusion skulle genomföras. Det fattades ett enhälligt principbeslut i Brf Öddö Brygga 1-4 om att man skulle arbeta vidare med en fusionsplan. Detta arbete kommer att fortsätta under räkenskapsåret 2019/2020.

Överlåtelser
Nedan bostadsrätter har under verksamhetsåret överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare:

Öddö Bredfjällsväg nr. 5
Öddö Bredfjällsväg nr. 7
Öddö Bredfjällsväg nr. 10

Information

Medlemmarna får information och övriga nyheter via e-post. Föreningen har etablerat en hemsida, www.oddobrygga.com. På hemsidan finns bl.a. en nyhetsöversikt, kontaktinformation till styrelsen och ekonomiansvarig, föreningens stadgar, ordnings- och brandsäkerhetsregler, en översikt över föreningens försäkringar, föreskrifter gällande föreningens drift beslutat av medlemmarna på årsmöten, länk till bostadsrättslagen och annan relevant information. Föreningen har också etablerat ett elektroniskt dokumentarkiv som finns tillgängligt för medlemmarna. I dokumentarkivet lagras dokument från föreningens årsmöten och tidigare utsända informationsbrev till medlemmarna.

Flerårsöversikt (tkr)	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**	**2015/16**
Nettoomsättning	379	376	377	375
Resultat efter finansiella poster	-118	-109	-47	69
Balansomslutning	29 527	29 733	29 816	30 071
Soliditet (%)	94,4	94,1	94,2	93,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-1 643 148
årets förlust	-118 119
	-1 761 267
behandlas så att	
överföring till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	22 012
i ny räkning överföres	-1 783 279
	-1 761 267

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		379 000	375 700
Övriga rörelseintäkter		138 769	34 372
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**517 769**	**410 072**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-489 803	-371 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 752	-121 752
Summa rörelsekostnader		**-611 555**	**-493 588**
Rörelseresultat		**-93 786**	**-83 516**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 333	-24 987
Summa finansiella poster		**-24 333**	**-24 988**
Resultat efter finansiella poster		**-118 119**	**-108 504**
Resultat före skatt		**-118 119**	**-108 504**
Årets resultat		**-118 119**	**-108 504**

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	28 127 145	28 248 897
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 127 145**	**28 248 897**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i samfällighetsförening	4	1 163 379	1 163 379
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 163 379**	**1 163 379**
Summa anläggningstillgångar		**29 290 524**	**29 412 276**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	5	97 547	53 135
Övriga fordringar	6	1 901	571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 298	85 398
Summa kortfristiga fordringar		**160 746**	**139 104**
Kassa och bank			
Kassa och bank		75 803	181 857
Summa kassa och bank		**75 803**	**181 857**
Summa omsättningstillgångar		**236 549**	**320 961**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 527 073**	**29 733 237**

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 350 300	29 350 300
Upplåtelseavgifter		51 800	51 800
Fond för yttre underhåll		220 120	198 108
Summa bundet eget kapital		**29 622 220**	**29 600 208**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 643 148	-1 512 632
Årets resultat		-118 119	-108 504
Summa fritt eget kapital		**-1 761 267**	**-1 621 136**
Summa eget kapital		**27 860 953**	**27 979 072**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 333 810	1 398 090
Summa långfristiga skulder		**1 333 810**	**1 398 090**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		64 280	64 280
Skatteskulder		119 550	59 615
Övriga skulder	10	0	67 514
Förutbetalda hyresintäkter		93 444	93 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	55 036	71 222
Summa kortfristiga skulder		**332 310**	**356 075**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 527 073**	**29 733 237**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag.*

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Vatten och avlopp	58 414	40 511
Kabel TV service	3 796	19 581
Sophämtning	15 302	15 275
Vägsamfällighet	7 200	7 200
Försäkringsprem fastighet	14 275	13 332
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 832	32 828
Revisionsarvode	17 500	17 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	44 400	44 489
Bankkostnader	1 290	1 351
Advokatkostnader	0	7 748
Övriga kostnader	2 847	1 692
Fastighetsskatt	98 365	39 060
Reparation och underhåll	63 360	38 652
Sotning	3 001	3 450
Årsavgift gemensamhetsanläggningar	93 733	35 463
Förbrukningsinventarier	22 198	3 221
Konstaterade förluster kundfordringar	6 290	41 138
Befarade förluster kundfordringar	0	9 345
	489 803	**371 836**

Not 3 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	29 425 825	29 425 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 425 825**	**29 425 825**
Ingående avskrivningar	-1 176 928	-1 055 176
Årets avskrivningar	-121 752	-121 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 298 680**	**-1 176 928**
Utgående redovisat värde	**28 127 145**	**28 248 897**
Taxeringsvärden byggnader	8 042 000	6 080 000
Taxeringsvärden mark	5 360 000	5 970 000
	13 402 000	**12 050 000**
Bokfört värde byggnader	23 051 320	23 173 072
Bokfört värde mark	5 075 825	5 075 825
	28 127 145	**28 248 897**

Avskrivningar enligt plan beräknas med 0,5% av byggnadsvärdet.

Not 4 Andel i samfällighetsförening

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 163 379	1 163 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 163 379**	**1 163 379**
Utgående redovisat värde	**1 163 379**	**1 163 379**

Avser del i gemensamhetsanläggningar i Edholmarnas Samfällighetsförening:
Hamn: 450.000 kr
Naturmark: 51.000 kr
Vägar: 662.379 kr

Not 5 Kundfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemsavgifter	40 615	62 480
Nedskrivning av kundfordringar medlemsavgifter	0	-9 345
Fordran Brf Öddö Brygga 1	56 932	0
	97 547	**53 135**

Fordran på Brf Öddö Brygga 1 har reglerats efter räkenskapsårets slut.

Not 6 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	713	571
Övrig kortfristig fordran abonnemang	1 188	0
	1 901	**571**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Länsförsäkringar	11 775	10 677
Strömstad Kommun sophämtning och VA	12 427	0
Edholmarnas SF avgifter gemensamhetsanläggningar	22 808	70 925
Dialect Kabel TV service	0	3 796
Edholmarnas SF vidarefakt. vaktmästerikostnader	14 288	0
	61 298	**85 398**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	29 350 300	51 800	198 108	-1 621 136
Avsättning till underhållsfond			22 012	-22 012
Årets resultat				-118 119
Belopp vid årets utgång	**29 350 300**	**51 800**	**220 120**	**-1 761 267**

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	257 120	257 120
	257 120	**257 120**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 076 690	1 140 970
	1 076 690	**1 140 970**

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld till Brf Öddö Brygga 1	0	66 079
Skuld till Brf Öddö Brygga 2	0	746
Skuld till Brf Öddö Brygga 3	0	689
	0	**67 514**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna kostnader för bokslut och revision	36 500	36 500
Upplupna kostnader för ekonomisk förvaltning	6 636	7 187
Upplupna kostnader för sotning / brandskyddskontroll	6 900	10 350
Upplupna kostnader för ränta på banklån	5 000	4 826
Upplupna kostnader för sophämtning	0	2 572
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	0	9 787
	55 036	**71 222**

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	1 607 000	1 607 000
	1 607 000	**1 607 000**

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Strömstad 2019-11-22

Lars Maelum
Lars Petter Maelum
Ordförande

Anne Siri Aalbu
Anne Siri Aalbu

Thomas Husebye

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-27

Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4, org.nr 769617-6721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4 för år 2018-07-01 - 2019-06-30.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 4 för år 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den 27/11-2019

Kristina Baaz

Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited