

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1

Org.nr 769612-6833

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2018-12-04. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad 2018-12-04


Svein Spilling

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1

Org.nr 769612-6833

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1 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 2:257 i Strömstad kommun. Föreningen har på fastigheten uppfört 21 stycken småhus för fritidsändamål. Byggnationen har utförts av Norra Öddö Fastighets AB under 2007. Samtliga hus är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Styrelsemedlemmar

Fram till ordinarie stämma den 6. december 2017:

Svein Spilling(ordförande), Håkon Jokstad, Amund Vik, Ingar Tranum.

Efter ordinarie stämma den 6. december 2017:

Svein Spilling(ordförande), Ingar Tranum, Petter Tangen, Stine Sørensen

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 fyra styrelsemöten hållits i Brf Öddö Brygga 1 och det har hållits fyra gemensamma styremöten med de tre övriga föreningarna Öddö Brygga 2-4.

Styrelsen tar inte ut något arvode.

Vaktmästaren

En vaktmästare har en deltidsanställning i Brf Öddö Brygga 1. En övervägande del av vaktmästarens arbetsuppgifter gäller områden tillhörande Edholmarnas samfällighetsförening (ESF). Föreningarna har därför under räkenskapsåret ingått ett avtal med ESF om att ESF skall belastas med 85 % av personalkostnaderna gällande vaktmästaren och även övriga driftkostnader som gäller ESFs ansvarsområde.

Fibernät

Styrelsen har under verksamhetsåret överlämnat det lokala fibernätet till Södra Strömstad Fiber Ekonomisk Förening (SSF) enligt avtal. SSF har installerat fibernät hos de medlemmar som har beställt det.

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 det genomförts kontroller av tak, beslag, takrännor och stuprör.

Organisatorisk ändring

Årsstämman 2017 beslutade att avsluta arbetet med en eventuell övergång från bostadsrättsförening till självägande på grund av att Strömstad kommun har meddelat att de motsätter sig en avstyckning av föreningens fastigheter.

Styrelsen har påbörjat ett arbete där man undersöker möjligheter och konsekvenser av en eventuell fusion av Brf Öddö Brygga 1-4.

Extra föreningsstämma

Som en konsekvens av en lagändring, Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, har man ändrat stadgarna för Brf Öddö Brygga. Stadgeändringarna skulle vara implementerade innan 30 juni 2018. Därför hölls en extra föreningsstämma 9 juni för att ta ställning till dessa ändringar. Eftersom inte alla medlemmar närvarade på föreningsstämman (se § 57), hölls en extra föreningsstämma den 3 augusti.

Överlåtelse

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

Öddö Bredfjällsväg nr. 59

Öddö Bredfjällsväg nr. 56

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)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	789	783	790	783
Resultat efter finansiella poster	-146	-57	194	-229
Balansomslutning	53 437	53 597	54 092	51 862
Soliditet (%)	93,3	93,3	92,5	96,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 656 390
årets förlust	-145 904
	-2 802 294

behandlas så att	
överföring till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	50 000
i ny räkning överföres	-2 852 294
	-2 802 294

Resultaträkning	Not	2017-07-01	2016-07-01
	1	-2018-06-30	-2017-06-30
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter		788 971	783 003
Övriga rörelseintäkter		72 184	5 438
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		861 155	788 441
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-694 817	-545 985
Personalkostnader	3	-64 480	-49 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 012	-195 012
Summa rörelsekostnader		-954 309	-790 875
Rörelseresultat		-93 154	-2 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 748	-54 749
Summa finansiella poster		-52 750	-54 749
Resultat efter finansiella poster		-145 904	-57 183
Resultat före skatt		-145 904	-57 183
Årets resultat		-145 904	-57 183

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	50 006 813	50 201 825
Summa materiella anläggningstillgångar		50 006 813	50 201 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i samfällighetsförening	5	2 443 095	2 443 095
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 443 095	2 443 095
Summa anläggningstillgångar		52 449 908	52 644 920
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	347 432	117 970
Övriga fordringar	7	339	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	179 616	50 493
Summa kortfristiga fordringar		527 387	168 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		459 745	782 921
Summa kassa och bank		459 745	782 921
Summa omsättningstillgångar		987 132	951 825
SUMMA TILLGÅNGAR		53 437 040	53 596 745

Balansräkning	Not 1	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 940 098	51 940 098
Upplåtelseavgifter		155 389	155 389
Fond för yttre underhåll		550 000	500 000
Summa bundet eget kapital		52 645 487	52 595 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 656 390	-2 549 207
Årets resultat		-145 904	-57 183
Summa fritt eget kapital		-2 802 294	-2 606 390
Summa eget kapital		49 843 193	49 989 097
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 936 250	3 071 250
Summa långfristiga skulder		2 936 250	3 071 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Skatteskulder		205 905	119 679
Förutbetalda hyresintäkter		195 338	195 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	121 354	86 381
Summa kortfristiga skulder		657 597	536 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 437 040	53 596 745

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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Vatten och avlopp	96 667	83 007
Kabel TV service	41 126	35 792
Sophämtning	26 096	26 058
Vägsamfällighet	14 900	7 500
Försäkringsprem fastighet	28 780	29 879
Fastighetsskötsel och förvaltning	5 166	3 780
Revisionsarvode	34 250	34 250
Arvode för ekonomisk förvaltning	93 407	96 156
Bankkostnader	1 524	1 570
Advokatkostnader	16 273	11 188
Övriga kostnader	3 247	3 270
Fastighetsskatt	164 052	80 703
Kostnader Lantmäteriet	0	-7 912
Reparation och underhåll	76 153	38 390
Sotning	6 900	6 900
Årsavgift gemensamhetsanläggningar	74 472	95 454
Förbrukningsinventarier	6 765	0
Konstaterade förluster på kundfordringar	5 040	0
	694 818	545 985

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	145 000	112 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	23 722	18 320
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	168 722	130 320

Kostnaden för anställd vaktmästare fördelas på fyra bostadsrättsföreningar:
Bostadsrättsförening Öddö Brygga 1, 2, 3 och 4.

Not 4 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 151 925	52 151 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 151 925	52 151 925
Ingående avskrivningar	-1 950 100	-1 755 088
Årets avskrivningar	-195 012	-195 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 145 112	-1 950 100
Utgående redovisat värde	50 006 813	50 201 825
Taxeringsvärden byggnader	12 432 000	12 432 000
Taxeringsvärden mark	12 537 000	12 537 000
	24 969 000	24 969 000
Bokfört värde byggnader	36 856 513	37 051 525
Bokfört värde mark	13 150 300	13 150 300
	50 006 813	50 201 825

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

Not 5 Andel i samfällighetsförening

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 443 095	2 443 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 443 095	2 443 095
Utgående redovisat värde	2 443 095	2 443 095

Avser del i gemensamhetsanläggningar i Edholmarnas Samfällighetsförening:

Hamn: 945.000 kr

Naturmark: 107.100 kr

Vägar: 1.390.995 kr

Not 6 Kundfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemsavgifter	120 846	117 082
Brf Öddö Brygga 2	83 664	330
Brf Öddö Brygga 3	76 843	304
Brf Öddö Brygga 4	66 079	254
	347 432	117 970

Not 7 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	339	441
	339	441

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Länsförsäkringar	22 700	22 273
Strömstad kommun sophämtning och VA	0	20 308
Lantmäteriet	0	7 912
Edholmarnas SF avgifter Gemensamhetsanläggningar	148 943	0
Dialect kabel TV service	7 973	0
	179 616	50 493

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	51 940 098	155 389	500 000	-2 606 390
Avsättning till underhållsfond			50 000	-50 000
Årets resultat				-145 904
Belopp vid årets utgång	51 940 098	155 389	550 000	-2 802 294

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	540 000	540 000
	540 000	540 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 396 250	2 531 250
	2 396 250	2 531 250

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupet arvode för revision	26 250	26 250
Upplupet arvode för ekonomisk förvaltning	35 188	27 750
Upplupna kostnader för årsmöte	8 000	8 000
Upplupna kostnader för sotning / brandskydds kontroll	20 700	13 800
Upplupna kostnader för sophämtning	4 394	0
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	16 687	0
Upplupna kostnader för ränta på banklån	10 135	10 581
	121 354	86 381

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	3 375 000	3 375 000
	3 375 000	3 375 000

Strömstad 2018-12-04




Svein Spilling



Petter Tangen




Stine Sørensen



Ingar Martin Tranum

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-12-04



Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1, org.nr 769212-6833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 1 för år 2017-07-01 - 2018-06-30.

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.

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 1 för år 2017-07-01 - 2018-06-30 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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:

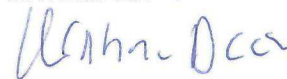
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 4 december 2018



Kristina Baaz
Auktoriserad revisor