

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3

Org.nr 769616-2507

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3 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

Anne Bekkelund Finstad
Anne Bekkelund Finstad

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3

Org.nr 769616-2507

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

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

1 (12)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3 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 2:258 i Strömstad kommun. Föreningen har på fastigheten uppfört 12 stycken småhus för fritidsändamål. Byggnationen har utförts av Norra Öddö Fastighets AB under 2008. Samtliga hus är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Styrelsemedlemmar

Fram till ordinarie stämma den 6 december 2017:

Anne Finstad (ordförande), Sylvie Carlsson, Birgitte Albretsen

Efter ordinarie stämma den 6 december 2017:

Anne Finstad (ordförande), Ida Granberg, Birgitte Albretsen

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 3 och det har hållits fyra gemensamma styremöten med de tre övriga föreningarna Öddö Brygga 1, 2 och 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.

Överlåtelser

Nedan bostadsrätt har under verksamhetsåret överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare:

Öddö Bredfjällsväg nr. 12

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	451	456	451	449
Resultat efter finansiella poster	-72	-33	53	-174
Balansomslutning	35 286	35 336	35 669	40 307
Soliditet (%)	94,1	94,1	93,3	82,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 867 509
årets förlust	-72 457
	-1 939 966
behandlas så att	
överföring till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	28 615
i ny räkning överföres	-1 968 581
	-1 939 966

Resultaträkning	Not	2017-07-01	2016-07-01
	1	-2018-06-30	-2017-06-30
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter		450 664	455 726
Övriga rörelseintäkter		41 248	10 295
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		491 912	466 021
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-382 854	-315 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 500	-151 500
Summa rörelsekostnader		-534 354	-467 365
Rörelseresultat		-42 442	-1 344
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 015	-31 260
Summa finansiella poster		-30 015	-31 260
Resultat efter finansiella poster		-72 457	-32 604
Resultat före skatt		-72 457	-32 604
Årets resultat		-72 457	-32 604

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 429 075	33 580 575
Summa materiella anläggningstillgångar		33 429 075	33 580 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighetsförening	4	1 396 055	1 396 055
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 396 055	1 396 055
Summa anläggningstillgångar		34 825 130	34 976 630
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	5	78 708	59 248
Övriga fordringar	6	386	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	102 600	28 411
Summa kortfristiga fordringar		181 694	88 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		279 422	271 229
Summa kassa och bank		279 422	271 229
Summa omsättningstillgångar		461 116	359 267
SUMMA TILLGÅNGAR		35 286 246	35 335 897

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 800 300	34 800 300
Upplåtelseavgifter		73 760	73 760
Fond för yttre underhåll		257 535	228 920
Summa bundet eget kapital		35 131 595	35 102 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 867 509	-1 806 290
Årets resultat		-72 457	-32 604
Summa fritt eget kapital		-1 939 966	-1 838 894
Summa eget kapital		33 191 629	33 264 086
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 678 230	1 755 390
Summa långfristiga skulder		1 678 230	1 755 390
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 160	77 160
Skatteskulder		71 538	69 138
Övriga skulder	10	76 843	304
Förutbetalda hyresintäkter		112 257	112 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	78 589	57 562
Summa kortfristiga skulder		416 387	316 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 286 246	35 335 897

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	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Vatten och avlopp	53 956	48 612
Kabel TV service	23 501	20 453
Sophämtning	16 336	16 312
Vägsamfällighet	8 600	4 350
Försäkringsprem fastighet	16 223	16 580
Fastighetskötsel och förvaltning	38 551	29 527
Revisionsarvode	15 000	15 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	58 645	52 908
Bankkostnader	1 435	1 390
Advokatkostnader	9 298	6 393
Övriga kostnader	2 450	1 556
Fastighetskatt	46 872	46 116
Kostnader Lantmäteriet	0	-4 527
Reparation och underhåll	41 426	2 510
Sotning	4 140	4 140
Årsavgift gemensamhetsanläggningarna	42 555	54 545
Förbukningsinventarier	3 865	0
	382 853	315 865

Not 3 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 868 325	34 868 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 868 325	34 868 325
Ingående avskrivningar	-1 287 750	-1 136 250
Årets avskrivningar	-151 500	-151 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 439 250	-1 287 750
Utgående redovisat värde	33 429 075	33 580 575
Taxeringsvärden byggnader	7 268 000	7 268 000
Taxeringsvärden mark	7 164 000	7 164 000
	14 432 000	14 432 000
Bokfört värde byggnader	28 860 750	29 012 250
Bokfört värde mark	4 568 325	4 568 325
	33 429 075	33 580 575

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

Not 4 Andel i samfällighetsförening

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 396 055	1 396 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 396 055	1 396 055
Utgående redovisat värde	1 396 055	1 396 055

Avser del i gemensamhetsanläggningar i Edholmarnas Samfällighetsförening:

Hamn: 540.000 kr

Naturmark: 61.200 kr

Vägar: 794.855 kr

Not 5 Kundfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemsavgifter	78 019	59 248
Fordran Brf Öddö Brygga 4	689	0
	78 708	59 248

Not 6 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	386	379
	386	379

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Länsförsäkringar	12 934	12 443
Strömstad Kommun sophämtning och VA	0	11 441
Lantmäteriet	0	4 527
Edholmarnas SF avgifter Gemensamhetsanläggningar	85 110	0
Dialect kabel TV service	4 556	0
	102 600	28 411

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 800 300	73 760	228 920	-1 838 894
Avsättning till underhållsfond			28 615	-28 615
Årets resultat				-72 457
Belopp vid årets utgång	34 800 300	73 760	257 535	-1 939 966

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	308 640	308 640
	308 640	308 640
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 369 590	1 446 750
	1 369 590	1 446 750

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld till Brf Öddö Brygga 1	76 843	304
	76 843	304

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna kostnader för bokslut och revision	40 000	40 000
Upplupna kostnader för ekonomisk förvaltning	7 312	3 235
Upplupna kostnader för sotning / brandskyddskontroll	12 420	8 280
Upplupna kostnader för sophämtning	2 750	0
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	10 314	0
Upplupna kostnader för ränta på banklån	5 793	6 047
	78 589	57 562

Not 12 Ställda säkerheter


	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	1 929 000	1 929 000
	1 929 000	1 929 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Strömstad 2018 - 12-04

Anne Bekkelund Finstad
Anne Bekkelund Finstad


Birgitte Albretsen

Ida Granberg
Ida Granberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 12-04


Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3, org.nr 769616-2507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 3 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 3 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 tryggande 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 revisionsssed 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 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