

---

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Brf Öddö Brygga

Org nr: 769612-6833





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öddö Brygga får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Strömstad kommun.

Årets resultat uppgår till -299 702 kr (fg år -314 138 kr).

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 176% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 176% till 228%.

I resultatet ingår avskrivningar med 964 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 664 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Öddö 2:257, Öddö 2:259, Öddö 2:268 och Öddö 2:258 i Strömstad kommun. Föreningen har på fastigheterna uppfört 56 stycken småhus för fritidsändamål. Byggnationen har utförts av Norra Öddö Fastighets AB under 2007 och 2008. Samtliga hus är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

4 r.o.k.
56

### Dessutom tillkommer

P-platser
56

Total tomtarea	25 031 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 330 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	336 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	95 900 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 900 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen har etablerat en underhållsgrupp som kontrollerar föreningens hus för att uppskatta underhållsbehovet. Under räkenskapsåret har det inte genomförts några speciella underhållsarbeten.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 155 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Are Bjelland	Ordförande	2025
Svein Spilling	Ledamot	2025
Anders Brovold	Ledamot	2025
Morten C Lund	Ledamot	2025
Tom Christensen	Ledamot	2025
Merete Jansen	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Bredeby	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Huvudansvarig Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-10-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 635	2 547	2 517	2 166	2 076
Resultat efter finansiella poster*	-300	-314	-48	-329	-88
Soliditet %*	96	95	95	95	95
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	45	176	168	134	116
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	228	176	168	134	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	607	588	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	73	67	-	-	-
Sparande kr/kvm*	142	150	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	1 309	1 393	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 309	1 393	-	-	-
Räntekänslighet %*	2,2	2,4	-	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust med – 300 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 964 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 664 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med budgetarbetet ser föreningen årligen över ekonomin och eventuella årsavgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 515 998	376 669	0	2 184 597	-10 117 545	-314 138
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-314 138	314 138
Reservering underhållsfond				155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-299 702
Vid årets slut	150 515 998	376 669	0	2 339 597	-10 586 683	-299 702

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 431 683
Årets resultat	-299 702
Årets fondreservering enligt stadgarna	-155 000
<b>Summa</b>	<b>-10 886 385</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 10 886 385**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 635 294	2 547 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 077	14 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 648 371</b>	<b>2 561 333</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 669 908	-1 677 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 986	-119 448
Personalkostnader	Not 6	-61 757	-19 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-964 180	-964 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 845 831</b>	<b>-2 780 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-197 460</b>	<b>-219 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	833	3 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 075	-97 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 242</b>	<b>-94 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 702</b>	<b>-314 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 702</b>	<b>-314 138</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	139 458 122	140 422 302
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>139 458 122</strong>	<strong>140 422 302</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 514 921	6 514 921
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>6 514 921</strong>	<strong>6 514 921</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>145 973 043</strong>	<strong>146 937 223</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	12 002	11 374
Övriga fordringar	Not 13	5 956	3 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	369 611	153 607
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>387 569</strong>	<strong>168 151</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 15	2 605 315	3 032 860
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>2 605 315</strong>	<strong>3 032 860</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 992 884</strong>	<strong>3 201 012</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>148 965 927</strong>	<strong>150 138 235</strong>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	150 515 998	150 515 998	
Upplåtelseavgifter	376 669	376 669	
Fond för yttre underhåll	2 339 597	2 184 597	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>153 232 264</strong>	<strong>153 077 264</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-10 586 683	-10 117 545	
Årets resultat	-299 702	-314 138	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-10 886 385</strong>	<strong>-10 431 683</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>142 345 879</strong>	<strong>142 645 581</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	5 670 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>5 670 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 670 000	360 000
Leverantörsskulder		18 830	0
Skatteskulder		627 424	1 053 472
Övriga skulder	Not 17	2 816	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	300 978	409 182
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>6 620 049</strong>	<strong>1 822 654</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>148 965 927</strong>	<strong>150 138 235</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-197 460	-219 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	964 180	964 180
	<b>766 720</b>	<b>744 813</b>
Erhållen ränta	833	3 167
Erlagd ränta	-104 078	-98 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>663 475</b>	<b>649 039</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-219 418	-3 625
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-511 602	218 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-67 546</b>	<b>864 090</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-427 546	504 090
Likvida medel vid årets början	3 032 860	2 528 771
Likvida medel vid årets slut	2 605 315	3 032 860
Kassa och Bank BR	2 605 315	3 032 860

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 630 370	2 545 959
Övriga ersättningar	4 924	1 313
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 635 294</b>	<b>2 547 272</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	13 077	14 061
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 077</b>	<b>14 061</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-1 788	-7 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-564 444	-533 400
Arrendeavgifter	-382 809	-480 296
Samfällighetsavgifter	-40 000	-40 000
Försäkringspremier	-133 510	-120 424
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-35 692
Sotning	-17 880	-28 440
Förbrukningsinventarier	-23 842	0
Fordons- och maskinkostnader	-62	-62
Vatten	-338 715	-289 062
Sophantering och återvinning	-121 039	-98 791
Förvaltningsarvode drift	-45 819	-44 064
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 669 908</b>	<b>-1 677 371</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-71 451	-69 437
Lokalkostnader	-440	-800
IT-kostnader	-1 569	0
Arvode, yrkesrevisorer	-46 138	-29 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 779	-6 493
Kreditupplysningar	-1 567	-2 159
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 961	-2 745
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 434	0
Bankkostnader	-6 647	-7 565
Övriga externa kostnader	0	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-149 986</b>	<b>-119 448</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-48 274	-15 000
Sociala kostnader	-13 483	-4 700
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 757</b>	<b>-19 700</b>

Styrelsearvoden och sociala kostnader avser två år; 2023/2024 & 2024/2025.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-964 180	-964 180
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-964 180</b>	<b>-964 180</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	480	723
Övriga ränteintäkter	353	2 444
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>833</b>	<b>3 167</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-76 811	-81 565
Övriga räntekostnader	-26 264	-16 373
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-103 075</b>	<b>-97 938</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	115 701 625	115 701 625
<b>Summa byggnader</b>	<b>115 701 625</b>	<b>115 701 625</b>
Mark	35 295 275	35 295 275
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>150 996 900</b>	<b>150 996 900</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-10 574 597	-9 610 417
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-10 574 597</b>	<b>-9 610 417</b>
Årets avskrivning byggnader	-964 180	-964 180
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 538 777</b>	<b>-10 574 597</b>

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	104 162 848	106 091 208
Mark	35 295 275	35 295 275

## Taxeringsvärden

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>95 900 000</b>	<b>95 900 000</b>
<i>varav byggnader</i>	48 468 000	48 468 000
<i>varav mark</i>	47 432 000	47 432 000

**Not 11 Andel i samfällighetsförening**

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar GA:22, GA:23 och GA:24	6 514 921	6 514 921
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>6 514 921</b>	<b>6 514 921</b>

\*Avser del i gemensamhetsanläggningar i Edholmarnas Samfällighetsförening,

Hamn: 2 520 000 kr

Naturmark: 285 600 kr

Vägar: 3 709 321 kr

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	14 183	13 555
Kundfordringar	-2 181	-2 181
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12 002</b>	<b>11 374</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 956	3 170
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 956</b>	<b>3 170</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	95 671	85 675
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 120	0
Förutbetald vattenavgift	42 405	48 747
Förutbetald renhållning	22 011	19 186
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 404	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>369 611</b>	<b>153 607</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	2 605 315	3 032 860
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 605 315</b>	<b>3 032 860</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	5 670 000	6 030 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 310 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 670 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-01-30	1 076 690,00	0,00	64 280,00	1 012 410,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-01-30	1 292 430,00	0,00	77 160,00	1 215 270,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-01-30	1 399 630,00	0,00	83 560,00	1 316 070,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-01-30	2 261 250,00	0,00	135 000,00	2 126 250,00
<b>Summa</b>			<b>6 030 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>5 670 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Belopp som förfaller till betalning senare än fem år uppgår till 4 230 000 kr enligt ordinarie betalplan.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 1 012 410 kr; 1 215 270 kr; 1 316 070 kr samt 2 126 250 kr; som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 816	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 816</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 367	4 700
Upplupna räntekostnader	15 800	16 804
Upplupna styrelsearvoden	55 274	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	191 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 695	16 872
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 842	164 402
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>300 978</b>	<b>409 182</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Årsredovisningens innehåll fastställdes 2025-10-27

### Styrelsens underskrifter

Strömstad dag som framgår av digital signering

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sven Are Bjelland

\_\_\_\_\_  
Tom Christensen

\_\_\_\_\_  
Merete Jansen

\_\_\_\_\_  
Svein Spilling

\_\_\_\_\_  
Anders Brovold

\_\_\_\_\_  
Morten C Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av digital signering

\_\_\_\_\_  
Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# Penneo

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Morten Clarin Lund

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-680760

IP: 62.63.xxx.xxx

2025-10-28 13:07:28 UTC



QES



## Svein Torleif Spilling

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-212028

IP: 89.11.xxx.xxx

2025-10-28 13:55:22 UTC



QES



## Tom Christensen

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5990-4-2392946

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-10-28 18:07:27 UTC



QES



## Merete Jansen

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1714222

IP: 77.88.xxx.xxx

2025-10-30 13:59:28 UTC



QES



## Sven Are Bjelland

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-887114

IP: 158.112.xxx.xxx

2025-10-30 14:08:10 UTC



QES



## Anders Brovold

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-3690398

IP: 85.252.xxx.xxx

2025-11-03 08:12:01 UTC



QES



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autentisitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga

Org.nr 769612-6833

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-03 09:44:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Brf Öddö Bryggga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Öddö Bryggga i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.