



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för föreningens lokaler och IMD för medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 7 199 kvm och 4 lokaler om 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 7693 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Inge Gustav Persson	Ordförande
Ann-Charlotte Helén Ljungberg	Styrelseledamot
Gunnar Jan-Åke Thorell	Styrelseledamot
Irene Ann-Margreth Schutsander	Styrelseledamot
Jan-Erik Svensson	Styrelseledamot
Anette Groves	Suppleant
Zeljko Tanaskovic	Suppleant
Aurela Sadika	Suppleant

Valberedning

Maje Althin, sammankallande
Maria Zander

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Lotta Hansen	Auktoriserad revisor	Revikonsult Revisionsbyrå AB
Lennart Andersson	Revisor	
Sibel Hatipoglu	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband	Pingday
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fjärrvärme, El	Öresundskraft
Parkeringsadministration	Aimo Park
Teknisk förvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 planerar föreningen att upprätta en underhållsplan över 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024. Beslut togs att per 1 januari 2025 höja bostadsrättsavgiften med 2 %.

Ett lån i Handelsbanken omförhandlades per 30 jan 2025 med ränta 2,72 %.

Förändringar i avtal

Hösten 2023 gjordes upphandling av teknisk förvaltning vilket resulterade i att från 1 januari 2024 övertogs den tekniska förvaltning av Anderssons fastighetsförvaltning. I teknisk förvaltning ingår såväl städning som trädgårdsskötsel.

Övriga uppgifter

Finns ett antal besiktningsanmärkningar kvar som inte är klarmarkerade, framförallt byte av delar av fasad på innergård. Ansvarig entreprenör Serneke AB gick i konkurs och arbetet har avstannat. Föreningen ser över möjlighet att via annan entreprenör färdigställa arbetena. Förening har inte betalt slutfaktura till Serneke AB, denna innehålles tills arbeten slutförda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 174 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 175 352	7 151 835	6 766 772	5 272 479
Resultat efter fin. poster	-4 979 403	-3 476 590	-2 850 048	2 329 963
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	1 444 950	1 079 950	719 950	359 950
Taxeringsvärde	242 188 000	242 188 000	242 188 000	203 616 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	667	636	530
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	67,2	67,6	72,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 726	15 824	15 923	16 230
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 716	14 808	14 901	15 188
Sparande per kvm totalyta, kr	24	219	306	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	83	131	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	49	58	33
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	35	31	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	167	220	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	2,62	1,09	-
Räntekänslighet (%)	21,4	23,7	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 306 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlust beror helt på avskrivning. Kassaflödet är positivt. Föreningen ser inga problem att klara sina åtaganden. Den 30 januari 2025 ändrades räntan på ett lån ifrån 4,79% till 2,72% vilket ger ca 600 kkr i sänkt kostnad 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	297 585 000	-	-	297 585 000
Upplåtelseavgifter	35 990 576	-	-	35 990 576
Fond, yttre underhåll	1 079 950	-	365 000	1 444 950
Balanserat resultat	-1 608 610	-3 476 590	-365 000	-5 450 200
Årets resultat	-3 476 590	3 476 590	-4 979 403	-4 979 403
Eget kapital	329 570 326	0	-4 979 403	324 590 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 085 200
Årets resultat	-4 979 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 000
Totalt	-10 429 604
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 429 604

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 175 352	7 151 821
Övriga rörelseintäkter	3	55 037	438 359
Summa rörelseintäkter		7 230 389	7 590 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 501 940	-2 524 424
Övriga externa kostnader	8	-354 429	-331 043
Personalkostnader	9	-72 151	-78 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 159 556	-5 159 556
Summa rörelsekostnader		-8 088 076	-8 093 889
RÖRELSERESULTAT		-857 687	-503 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 413	27 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 162 129	-3 000 086
Summa finansiella poster		-4 121 716	-2 972 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 979 403	-3 476 590
ÅRETS RESULTAT		-4 979 403	-3 476 590

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	435 298 429	440 457 985
Summa materiella anläggningstillgångar		435 298 429	440 457 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		435 298 429	440 457 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 075	262 716
Övriga fordringar	12	8 511 853	8 544 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 928	128 942
Summa kortfristiga fordringar		8 718 856	8 936 656
Kassa och bank			
Kassa och bank		527 795	508 376
SBC klientmedel i SHB		2 260 119	1 849 475
Summa kassa och bank		2 787 914	2 357 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 506 770	11 294 507
SUMMA TILLGÅNGAR		446 805 199	451 752 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		333 575 576	333 575 576
Fond för yttre underhåll		1 444 950	1 079 950
Summa bundet eget kapital		335 020 526	334 655 526
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 450 200	-1 608 610
Årets resultat		-4 979 403	-3 476 590
Summa ansamlad förlust		-10 429 604	-5 085 200
SUMMA EGET KAPITAL		324 590 922	329 570 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	82 872 750	26 958 750
Summa långfristiga skulder		82 872 750	26 958 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 336 000	86 961 000
Leverantörsskulder		264 489	210 920
Skatteskulder		83 760	83 760
Övriga kortfristiga skulder		7 335 323	7 324 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 321 955	643 455
Summa kortfristiga skulder		39 341 527	95 223 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 805 199	451 752 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-857 687	-503 709
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 159 556	5 159 556
	4 301 869	4 655 847
Erhållen ränta	40 413	27 205
Erlagd ränta	-4 162 129	-3 000 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 153	1 682 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	217 801	-410 292
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	743 110	-489 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 141 064	783 538
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-711 000	-711 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-711 000	-711 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	430 064	72 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 357 851	2 285 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 787 914	2 357 851

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 286 000	4 805 292
Hysesintäkter lokaler	0	175 500
Hysesintäkter lokaler, moms	630 904	829 540
Hysesintäkter garage, moms	804 016	756 737
Hysesintäkter p-plats, moms	4 977	11 179
Deb. fastighetsskatt, moms	26 963	27 096
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-175 500
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-75 951	-22 000
El, moms	354 626	622 839
Elintäkter rörliga	10	0
Elintäkter laddstolpe moms	59 885	56 489
Fakturerade kostnader	0	3 977
Påminnelseavgift	1 080	517
Dröjsmålsränta	0	59
Pantsättningsavgift	6 876	8 274
Överlåtelseavgift	14 330	10 699
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	34 416	23 214
Vidarefakturerade kostnader	26 094	8 613
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	9 310
Öres- och kronutjämning	0	-14
Summa	7 175 352	7 151 821

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Extra statligt stöd	0	263 619
Övriga intäkter	55 037	138 434
Övriga intäkter, moms	0	36 306
Summa	55 037	438 359

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	310 596	161 027
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 399	41 592
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	30 838
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 429	14 467
Städning enligt avtal	0	127 838
Besiktningar	6 109	0
Hissbesiktning	10 675	8 175
Brandskydd	0	38 742
Bevakning	0	1 569
Gårdkostnader	4 645	7 557
Gemensamma utrymmen	0	13 440
Soppantering	1 416	0
Garage/parkering	0	3 195
Snöröjning/sandning	7 471	1 433
Serviceavtal	66 634	211 137
Mattvätt/Hyrmattor	26 132	27 825
Förbrukningsmaterial	17 649	45 986
Summa	505 155	734 821

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 397	0
Bostadsrättslägenheter	0	8 254
Tvättstuga	3 072	4 134
Trapphus/port/entr	1 747	0
Soppantering/återvinning	0	5 125
Dörrar och lås/porttele	72 882	11 524
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 914
VVS	60 911	73 312
Värmeanläggning/undercentral	3 435	0
Ventilation	74 846	0
Elinstallationer	18 509	5 748
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 705
Hissar	91 460	89 271
Tak	2 683	0
Fasader	2 786	5 644
Fönster	6 348	0
Mark/gård/utemiljö	16 726	3 701
Garage/parkering	14 435	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 915
Summa	373 236	213 247

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	531 766	637 500
Uppvärmning	488 543	369 135
Gas	11 625	10 832
Vatten	305 036	268 695
Sophämtning/renhållning	126 471	133 339
Summa	1 463 441	1 419 500

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 915	112 451
Bredband	2 314	2 524
Fastighetsskatt	41 880	41 880
Summa	160 109	156 856

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 378	3 928
Tele- och datakommunikation	4 418	46 542
Inkassokostnader	2 503	6 127
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	18 402	8 278
Revisionsarvoden internrevisor	4 940	9 940
Styrelseomkostnader	8 406	6 334
Fritids och trivselkostnader	16 835	2 196
Föreningskostnader	10 491	55 664
Förvaltningsarvode enl avtal	167 157	160 435
Överlåtelsekostnad	19 957	16 453
Pantsättningskostnad	11 975	8 640
Övriga förvaltningsarvoden	75 000	0
Administration	6 389	3 412
Konsultkostnader	3 580	2 853
Summa	354 429	331 043

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 772	64 400
Arbetsgivaravgifter	12 379	14 466
Summa	72 151	78 866

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 162 125	2 996 479
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	3 607
Summa	4 162 129	3 000 086

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	450 778 735	450 778 735
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	450 778 735	450 778 735
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 320 750	-5 161 194
Årets avskrivning	-5 159 556	-5 159 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 480 306	-10 320 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	435 298 429	440 457 985
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 941 375</i>	<i>151 941 375</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 159 000	185 159 000
Taxeringsvärde mark	57 029 000	57 029 000
Summa	242 188 000	242 188 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	76 328	117 337
Momsavräkning	0	224 370
Avräkning byggare	8 348 860	8 124 491
Övriga kortfristiga fordringar	86 665	78 801
Summa	8 511 853	8 544 999

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 334	0
Förutbet försäkr premier	110 132	105 903
Förutbet bredband	210	0
Upplupna intäkter	40 252	23 039
Summa	185 928	128 942

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB			0	29 625 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	4,20 %	27 000 000	27 000 000
SBAB	2026-01-12	1,15 %	26 958 750	27 669 750
SBAB			0	29 625 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,38 %	29 625 000	0
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,79 %	29 625 000	0
Summa			113 208 750	113 919 750
Varav kortfristig del			30 336 000	86 961 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 653 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 663	12 438
Uppl kostn el	72 376	70 087
Uppl kostnad Värme	61 994	57 886
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	652 119	0
Förutbet hyror/avgifter	508 803	478 044
Summa	1 321 955	643 455

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	118 500 000	118 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Ann-Charlotte Helén Ljungberg
Styrelseledamot

Gunnar Jan-Åke Thorell
Styrelseledamot

Irene Ann-Margreth Schutsander
Styrelseledamot

Jan-Erik Svensson
Styrelseledamot

Lars Inge Gustav Persson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lennart Andersson
Revisor

Revikonsult Revisionsbyrå AB
Lotta Hansen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 18:04

DOCUMENT ID:

BkCuD_bRkg

ENVELOPE ID:

r1aOwOWCyl-BkCuD_bRkg

DOCUMENT NAME:

Brf Ophelias Brygga, 769635-2157 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Inge Gustav Persson larsinge.persson43@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:17 07.04.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.97.198
2. Irene Ann-Margreth Schutsander irene@dilkonsult.se	Signed Authenticated	07.04.2025 19:29 07.04.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.204.62
3. JAN-ERIK MIKAEL SVENSSON sejansvn@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 21:26 07.04.2025 21:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.174.253.3
4. Gunnar Jan-Åke Thorell janakethorell@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 01:44 08.04.2025 01:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.251.189
5. Ann-Charlotte Helén Ljungberg lotta.ljungberg@lljungberg.se	Signed Authenticated	08.04.2025 08:20 08.04.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.4.134
6. LENNART ANDERSSON lennart.andersson@helsingborg.se	Signed Authenticated	09.04.2025 10:01 09.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.104.103
7. LOTTA HANSEN lotta.hansen@revikonsult.se	Signed Authenticated	09.04.2025 10:12 09.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.208.1.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ophelias Brygga

Org.nr 769635-2157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 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 jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övrig vald revisors 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra respektive elektroniska underskrifter

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Lennart Andersson



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 18:04

DOCUMENT ID:

HkZR_wO-0ke

ENVELOPE ID:

HJep_D_-C1e-HkZR_wO-0ke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ophelia 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART ANDERSSON lennart.andersson@helsingborg.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 10:02 09.04.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.104.103
2. LOTTA HANSEN lotta.hansen@revikonsult.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 10:13 09.04.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 37.208.1.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed