

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 23 augusti 2017 och registrerades hos Bolagsverket 8 september 2017. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 8 september 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Primula 1.

Fastigheten ingår i Samfällighetsföreningen Primula, 717920-7183.

Föreningens säte är Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året avyttrat fastigheterna Helsingborg Primula 3-6 och föreningen har även avyttrat dotterbolaget Midroc Oceanhamnen AB, 556745-3591, för snabbavveckling till Bolagsrätt.

På fastigheten Helsingborg Primula 1 håller det på att uppföras 69 lägenheter i bostadsrättsform och en lokal till uthyrning.

Byggnationen startade hösten 2019 och beräknas vara färdigställd för etappvis inflyttning i april 2022.

Totalentreprenör är Midroc Projects AB, namnändrat till Granitor Projects AB..

Underhållsfond

Under året har det inte gjorts någon avsättning till underhållsfond.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Johan Halla, ordförande

Lars Brossing

Johan Svedström

Suppleant

Anders Persson

Till styrelsen har inga arvoden utgått

Ordinarie revisor

Håkan Ekstrand, YREV AB, namnändrat till Faktor AB

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Midroc Property Development AB, namnändrat till Granitor Property Development AB.

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2017/2018
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16 686	42 800	-8 000	0
Soliditet (%)	0,00	0,01	0,00	0,00
Balansomslutning	333 388 521	182 879 817	89 263 525	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	34 800
Årets resultat			-16 686
Belopp vid årets utgång	0	0	18 114

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	34 801
Årets resultat	-16 686
	<u>18 115</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	18 115
	<u>18 115</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		0	55 000
Summa föreningens intäkter		<u>0</u>	<u>55 000</u>
Föreningens kostnader			
Övriga externa kostnader		-16 686	-12 200
Summa föreningens kostnader		<u>-16 686</u>	<u>-12 200</u>
Rörelseresultat		-16 686	42 800
Resultat efter finansiella poster		-16 686	42 800
Resultat före skatt		-16 686	42 800
Årets resultat		<u>-16 686</u>	<u>42 800</u>

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Mark	2	83 285 975	83 285 975
Pågående nyanläggning	3	243 546 895	99 469 803
Summa materiella anläggningstillgångar		326 832 870	182 755 778

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 000

Summa anläggningstillgångar

326 832 870 182 855 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 489 341	0
Summa kortfristiga fordringar		6 489 341	0

Kassa och bank

Kassa och bank		66 310	24 039
Summa kassa och bank		66 310	24 039

Summa omsättningstillgångar

6 555 651 24 039

SUMMA TILLGÅNGAR

333 388 521 182 879 817



Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		34 801	-8 000
Årets resultat		-16 686	42 800
Summa fritt eget kapital		18 115	34 800

Summa eget kapital

	18 115	34 800
--	--------	--------

Långfristiga skulder

Övriga skulder		0	77 000 000
Summa långfristiga skulder		0	77 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		13 182 647	408 741
Övriga skulder	5	319 687 095	105 248 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 664	187 760
Summa kortfristiga skulder		333 370 406	105 845 017

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	333 388 521	182 879 817
--	--------------------	--------------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Skatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härrör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 20,6 % av skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga outnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhållsfond

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Beräknad fastighetsskatt samt räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv och övriga lån har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Pågående nyanläggning är inte föremål för avskrivning. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, ersättningar, pensionskostnader eller sociala kostnader har belastat resultatet.

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

NOTER

Not 2	Mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 285 975	88 100 000
	Årets investering	0	285 975
	Årets avyttring	0	-5 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	83 285 975	83 285 975
	Redovisat värde	83 285 975	83 285 975

Not 3	Pågående nyanläggning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	99 469 803	329 775
	Årets investering	144 077 092	99 140 028
	Utgående anskaffningsvärden	243 546 895	99 469 803
	Redovisat värde	243 546 895	99 469 803

Not 4	Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Företag		Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	Antal /Kapital- andel %	värde
Midroc Oceanhamnen AB		100 000	0
556745-3591	Stockholm	100,00%	100 000
			0
Midroc Oceanhamnen AB			
Ingående anskaffningsvärden		100 000	100 000
Årets avyttring		-100 000	0
Utgående anskaffningsvärden		0	100 000
Redovisat värde		0	100 000

Not 5	Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Kortfristiga skulder övriga	83 362 095	99 048 516
	Bokningsavg och förskott	7 325 000	6 100 000
	Kortfristiga skulder koncernföretag	0	100 000
	Byggekreditiv	229 000 000	0
		319 687 095	105 248 516

Bostadsrättsföreningen Oceanpiren

Org.nr. 769635-2611

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 115 000	75 115 000

Datering enligt signeringsverifikat



Johan Halla
Ordförande



Lars Brossing



Johan Svedström

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med signeringsverifikat.

YREV AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557466339229

Dokument

345_Årsredovisning_2021_dat_220324
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2022-04-01 10:30:03 CEST (+0200) av Bodil
Lyredal (BL)
Färdigställt 2022-04-02 11:21:31 CEST (+0200)

Initierare

Bodil Lyredal (BL)
Granitor Property Development
bodil.lyredal@granitor.se
+46702749275

Signerande parter

Johan Halla (JH)
Personnummer 5306120097
johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"
Signerade 2022-04-01 12:25:36 CEST (+0200)

Lars Brossing (LB)
Personnummer 6803283933
lars.brossing@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS BROSSING"
Signerade 2022-04-01 13:58:45 CEST (+0200)

Johan Svedström (JS)
Personnummer 197308123574
johan.svedstrom@granitor.se



Håkan Ekstrand (HE)
Personnummer 7206234119
hakan.ekstrand@faktor.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466339229



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SVEDSTRÖM"
Signerade 2022-04-01 14:00:07 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2022-04-02 11:21:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Oceanpiren**
Org.nr 769635-2611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oceanpiren för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oceanpiren för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2022 11:19

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 02.04.2022 11:19

DOCUMENT ID:

HJZzH5H7c

ENVELOPE ID:

S1lzHcrmc-HJZzH5H7c

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse OP 2021.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	02.04.2022 11:19 02.04.2022 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.160.221

* 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