



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 hyreslokaler och IMD till medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

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 494 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
Yildiz Ilgar	Suppleant
Zeljko Tanaskovic	Suppleant

Valberedning

Siw Gärdsfors (sammankallande), Magnus Juhlin

Firmateckning

Tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Alice Wallhoff	Internrevisor	Medlem i föreningen
Lotta Hansen	Auktoriserad revisor	Revikonsult Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation:

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Fastigheten har Energiklass B

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen har avfallskvarnar som ger biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen har vakuumtoaletter med 0,6 liter vatten per spolning.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan med tydliga mål för kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har från och med 1 januari 2024 höjt bostadsrättsavgiften med 10%.

Föreningen debiterar el till medlemmarna enligt självkostnad 31/12 2023 är det 2,00 kr/kWh inkl moms

Lån 2024

Lån 1: 27 669 750 kr SBAB ränta 1,15% 2026-01-12 amortering 711 000,-

Lån 2: 29 625 000 kr SHB ränta 4,79%, löptid 2024-01-10 -- 2025-01-30

Lån 3: 29 625 000 kr SHB ränta 4,38%, löptid 2024-01-10 -- 2026-01-30

Lån 4: 27 000 000 kr SHB ränta 4,20%, löptid 2024-02-14 -- 2027-01-30

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Förändringar i avtal

HSB har sedan starten 2020 haft avtal om teknisk förvaltning, under året har upphandling av ny leverantör genomförts som resulterat i att Anderssons Fastighetsförvaltning är ny leverantör.

Verksamhet i lokalerna:

Wood on Wall, 132 kvm, avtal till 28/2 2025

Walone Fashion AB, 119 kvm, avtal till 31/1 2027

Skönhetsklinik, 77 kvm, avtal till 31/3 2024. Ny hyresgäst på väg

Direkten, 166 kvm, avtal upphörde 20231130, lämnad till mäklare

Övriga uppgifter

Händelser under verksamhetsåret

Under året har styrelsen utgivit 6 st nyhetsbrev/informationsbrev samt arrangerat 3 st gårdsmingel.

Kommunens arbete med att iordningställa gator, trottoarer och kajer pågår, endast bryggor kvar som skall vara avslutat april 2024.

Utsett ansvarig för systematiskt brandskyddsarbete.

Införskaffat och monterat brandsläckare till varje våningsplan i samtliga 4 trapphus

Ett antal solstolar har inköpts och placerats på solterrassen.

Odlingsterrassen har 15 lådor som nyttjas flitigt av medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 151 835	6 766 772	5 272 479
Resultat efter fin. poster	-3 476 590	-2 850 048	2 329 963
Soliditet (%)	73	73	72
Yttre fond	1 079 950	719 950	359 950
Taxeringsvärde	242 188 000	242 188 000	203 616 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	667	636	530
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	67,6	72,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 824	15 923	16 230
Skuldsättning per kvm totalyta	14 808	14 901	15 188
Sparande per kvm totalyta	219	303	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	131	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	58	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	23
Energikostnad per kvm totalyta	167	220	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	1,09	0,85
Räntekänslighet (%)	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 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

Föreningens negativa resultat beror till största delen på avskrivningar på föreningens fastighet. Trots det negativa resultatet så bedöms föreningen klara sina framtida åtaganden, eftersom de har ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	297 585 000	-	-	297 585 000
Upplåtelseavgifter	35 990 576	-	-	35 990 576
Fond, yttre underhåll	719 950	-	360 000	1 079 950
Balanserat resultat	1 601 437	-2 850 048	-360 000	-1 608 610
Årets resultat	-2 850 048	2 850 048	-3 476 590	-3 476 590
Eget kapital	333 046 916	0	-3 476 590	329 570 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 608 611
Årets resultat	-3 476 590
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
Totalt	-5 085 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 085 200

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 151 821	6 766 772
Övriga rörelseintäkter	3	438 359	37 055
Summa rörelseintäkter		7 590 180	6 803 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 524 424	-2 820 961
Övriga externa kostnader	9	-331 043	-330 711
Personalkostnader	10	-78 866	-78 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 159 556	-5 159 550
Summa rörelsekostnader		-8 093 889	-8 389 723
RÖRELSERESULTAT		-503 709	-1 585 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 205	4 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 000 086	-1 268 894
Summa finansiella poster		-2 972 881	-1 264 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 476 590	-2 850 048
ÅRETS RESULTAT		-3 476 590	-2 850 048

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	440 457 985	445 617 541
Summa materiella anläggningstillgångar		440 457 985	445 617 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
440 457 985			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		262 716	185 374
Övriga fordringar	13	10 394 473	10 504 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 942	121 638
Summa kortfristiga fordringar		10 786 131	10 811 677
Kassa och bank			
Kassa och bank		508 376	0
Summa kassa och bank		508 376	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
11 294 507			
SUMMA TILLGÅNGAR			
451 752 492			
456 429 218			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		333 575 576	333 575 576
Fond för yttre underhåll		1 079 950	719 950
Summa bundet eget kapital		334 655 526	334 295 526
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 608 610	1 601 437
Årets resultat		-3 476 590	-2 850 048
Summa ansamlad förlust		-5 085 200	-1 248 610
SUMMA EGET KAPITAL		329 570 326	333 046 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 958 750	57 294 750
Summa långfristiga skulder		26 958 750	57 294 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		86 961 000	57 336 000
Leverantörsskulder		210 920	326 436
Skatteskulder		83 760	273 880
Övriga kortfristiga skulder		7 324 281	7 344 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	643 455	806 610
Summa kortfristiga skulder		95 223 416	66 087 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		451 752 492	456 429 218

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-503 709	-1 585 896
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 159 556	5 159 550
	4 655 847	3 573 654
Erhållen ränta	27 205	4 742
Erlagd ränta	-3 000 086	-1 268 894
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 682 966	2 309 502
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-410 292	13 173
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-489 137	-4 955 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	783 538	-2 633 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	169 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	169 235
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-711 000	-2 211 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-711 000	-2 211 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 538	-4 674 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 285 313	6 960 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 357 851	2 285 313

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 805 292	4 576 383
Hysesintäkter lokaler	175 500	0
Hysesintäkter lokaler, moms	829 540	1 065 413
Hysesintäkter garage, moms	756 737	786 060
Hysesintäkter p-plats, moms	11 179	0
Deb. fastighetsskatt, moms	27 096	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-175 500	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-170 276
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-22 000	0
El, moms	622 839	431 781
Elintäkter laddstolpe moms	56 489	30 014
Fakturerade kostnader	3 977	0
Påminnelseavgift	517	0
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	8 274	23 909
Överlåtelseavgift	10 699	0
Andrahandsuthyrning	23 214	23 486
Vidarefakturerade kostnader	8 613	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	9 310	0
Öres- och kronutjämning	-14	4
Summa	7 151 821	6 766 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 520
Extra statligt stöd	263 619	0
Övriga intäkter	138 434	35 535
Övriga intäkter, moms	36 306	0
Summa	438 359	37 055

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	161 027	123 724
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 592	32 594
Fastighetsskötsel gård enl avtal	30 838	51 131
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 467	33 047
Larm och bevakning	0	2 838
Städning enligt avtal	127 838	112 340
Städning utöver avtal	0	6 411
Hissbesiktning	8 175	3 981
Brandskydd	38 742	2 481
Bevakning	1 569	0
Myndighetstillsyn	0	22 230
Gårdkostnader	7 557	22 370
Gemensamma utrymmen	13 440	71 341
Sophantering	0	5 185
Garage/parkering	3 195	0
Snöröjning/sandning	1 433	3 543
Serviceavtal	211 137	53 358
Mattvätt/Hyrmattor	27 825	24 937
Förbrukningsmaterial	45 986	21 218
Summa	734 821	592 729

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	24 360
Bostadsrättslägenheter	8 254	2 643
Hyseslokaler	0	2 220
Tvättstuga	4 134	0
Trapphus/port/entr	0	4 718
Sopphantering/återvinning	5 125	1 357
Dörrar och lås/porttele	11 524	5 240
Övriga gemensamma utrymmen	1 914	0
VVS	73 312	83 878
Ventilation	0	10 722
Elinstallationer	5 748	4 399
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 705	6 413
Hissar	89 271	36 767
Fasader	5 644	0
Mark/gård/utemiljö	3 701	0
Garage/parkering	0	766
Skador/klotter/skadegörelse	1 915	0
Summa	213 247	183 483

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	22 428
Summa	0	22 428

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	637 500	1 009 179
Uppvärmning	369 135	436 215
Gas	10 832	11 486
Vatten	268 695	234 715
Sophämtning/renhållning	133 339	120 068
Summa	1 419 500	1 811 662

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112 451	110 014
Bredband	2 524	58 766
Fastighetsskatt	41 880	41 880
Summa	156 856	210 660

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 928	4 371
Tele- och datakommunikation	46 542	9 853
Inkassokostnader	6 127	1 971
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	240	0
Revisionsarvoden extern revisor	8 278	45 116
Revisionsarvoden internrevisor	9 940	0
Styrelseomkostnader	6 334	10 786
Fritids och trivselkostnader	2 196	0
Föreningskostnader	55 664	43 276
Förvaltningsarvode enl avtal	160 435	156 694
Överlåtelsekostnad	16 453	0
Pantsättningskostnad	8 640	0
Korttidsinventarier	0	1 735
Administration	3 412	40 398
Konsultkostnader	2 853	16 511
Summa	331 043	330 711

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	64 400	64 000
Arbetsgivaravgifter	14 466	14 500
Summa	78 866	78 500

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 996 479	1 266 544
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 607	2 350
Summa	3 000 086	1 268 894

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	450 778 735	152 040 008
Årets inköp	0	298 738 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	450 778 735	450 778 735
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 161 194	-1 644
Årets avskrivning	-5 159 556	-5 159 550
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 320 750	-5 161 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	440 457 985	445 617 541
<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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117 337	1 107
Momsavräkning	224 370	169 236
Klientmedel	0	1 230 716
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	50 908
Avräkning byggare	8 124 491	7 922 595
Övriga kortfristiga fordringar	78 801	75 506
Transaktionskonto	781 301	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 597
Summa	10 394 473	10 504 665

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	105 903	102 823
Förutbet kabel-TV	0	18 815
Upplupna intäkter	23 039	0
Summa	128 942	121 638

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-01-10	4,81 %	29 625 000	29 625 000
SBAB	2024-02-14	4,87 %	27 000 000	27 000 000
SBAB	2026-01-12	1,15 %	27 669 750	28 380 750
SBAB	2024-01-10	1,00 %	29 625 000	29 625 000
Summa			113 919 750	114 630 750
Varav kortfristig del			86 961 000	57 336 000

Föreningen har under året amorterat 711 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 364 750 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 438	0
Uppl kostn el	70 087	191 560
Uppl kostnad Värme	57 886	61 262
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	30 000
Uppl kostnad arvoden	0	8 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 000
Förutbet hyror/avgifter	478 044	513 788
Summa	643 455	806 610

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 500 000	118 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasader mot innergården har sprickor, detta omfattas av garanti, under sommar/höst 2024 kommer entreprenören byta stora delar av fasad.

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.

Medlem i föreningen
Alice Wallhoff
Revisor

Revikonsult Revisionsbyrå AB
Lotta Hansen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2024 17:39

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 05.04.2024 13:51

DOCUMENT ID:
S1blJID6JA

ENVELOPE ID:
Skx11vpyA-S1blJID6JA

DOCUMENT NAME:
Brf Ophelias Brygga, 769635-2157 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Inge Gustav Persson lars-inge.g.persson@telia.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:57 05.04.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/12) IP: 81.232.188.143
2. JAN-ERIK SVENSSON jan-erik.svensson@hercules.se	Signed Authenticated	05.04.2024 14:21 05.04.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/08) IP: 192.36.21.4
3. Irene Ann-Margreth Schutsander irene@dilkonsult.se	Signed Authenticated	05.04.2024 18:00 05.04.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/31) IP: 213.114.204.150
4. Ann-Charlotte Helén Ljungberg lotta.ljungberg@lljungberg.se	Signed Authenticated	06.04.2024 14:30 05.04.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/11) IP: 193.42.21.187
5. Gunnar Jan-Åke Thorell janakethorell@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2024 16:34 07.04.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/18) IP: 217.212.199.151
6. Alice Marianne Wallhoff alice@wallhoff.se	Signed Authenticated	07.04.2024 16:53 07.04.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/06) IP: 92.33.176.57
7. LOTTA HANSEN lotta.hansen@revikonsult.se	Signed Authenticated	07.04.2024 17:39 07.04.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/08) 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 2023.

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 2023-12-31 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. Revisorernas 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 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 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 upplösa föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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 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 mig 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 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 revisionsssed 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 Brf Ophelias Bryggas 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 2023 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Helsingborg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Alice Wallhoff
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2024 17:41

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 05.04.2024 13:51

DOCUMENT ID:
ryQe1lw61C

ENVELOPE ID:
SkleyUPp10-ryQe1lw61C

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Ophelia.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Marianne Wallhoff alice@wallhoff.se	Signed Authenticated	07.04.2024 16:52 07.04.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/06) IP: 92.33.176.57
2. LOTTA HANSEN lotta.hansen@revikonsult.se	Signed Authenticated	07.04.2024 17:41 07.04.2024 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/08) 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