

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

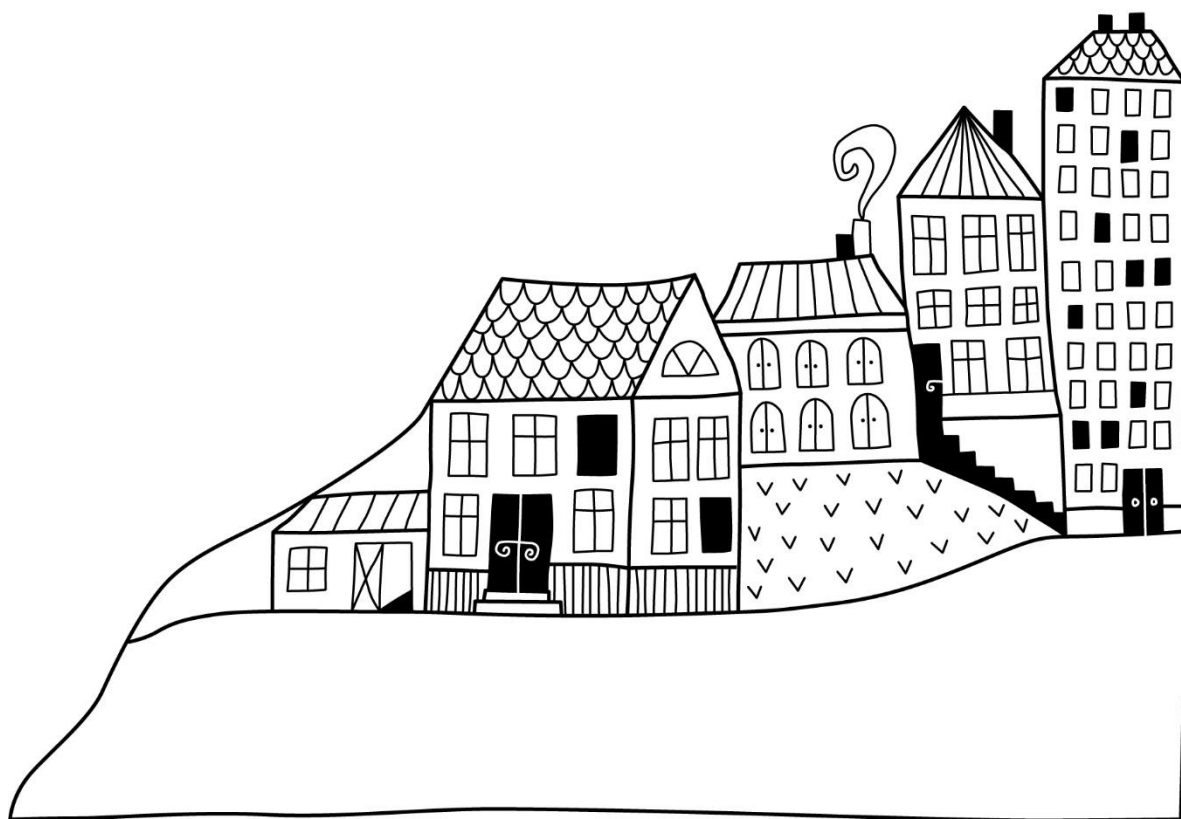
Bostadsrättsföreningen
Oceanpiren
Org nr: 769635–2611





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oceanpiren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen samt gällande stadgar registrerades 2021-12-20 hos Bolagsverket.
Årets resultat är en förlust på 4 067 796 kr vilket till största del beror på föreningens räntekostnader samt avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8 % till 6 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 785 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 717 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Primula 1 och ingår i Samfällighetsföreningen Primula (717920–7183). Samfälligheten förvaltar garage och sop-/miljörum samt övriga gemensamma utrymmen och ytor.

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som försäkras av Folksam.

Total tomtarea	1 964 m ²
----------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	163 870 000 kr
----------------------	----------------

Föregående års taxeringsvärde	163 870 000 kr
-------------------------------	----------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Service och filterbyten ventilation	99 925
Dörrbyte	14 375

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

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Iordanis Papadopoulos	Ordförande
Ulf Månsson	Ledamot
Nicklas Sandberg	Ledamot
Hiwa Rasho	Ledamot
Natalie Svensson	Ledamot
Lars Olofsson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Gabriel Forne	Suppleant
Helen Rosenlöf	Suppleant
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag
Forvis Mazars AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då de höjdes med 10 %.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Upplysning vid förlust

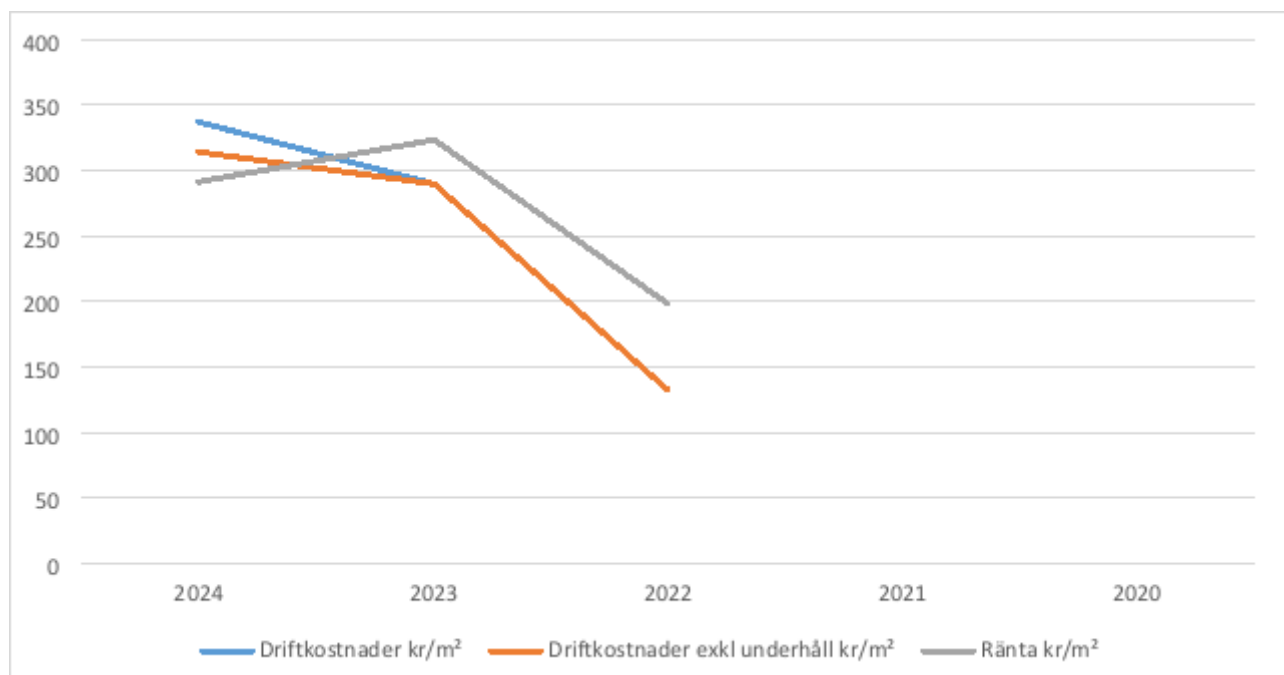
Föreningens negativa resultat beror till största del på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och är ej likvidpåverkande. Utöver detta har föreningen fortsatt höga räntekostnader. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	4 625	4 299	2 457
Resultat efter finansiella poster*	-4 068	-3 816	-159
Årets resultat	-4 068	-3 816	-159
Balansomslutning	327 978	332 496	336 766
Soliditet %*	77	77	77
Likviditet %	6	8	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	78	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	774	687	444
Driftkostnader kr/kvm	349	287	132
Energikostnad kr/kvm*	138	109	71
Sparande kr/kvm*	166	165	243
Ränta kr/kvm	290	322	197
Skuldsättning kr/kvm*	14 859	14 972	15 146
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 190	15 360	15 538
Räntekänslighet %*	19,6	22,3	35,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	260 295 000	0	0	275 000	-416 322	-3 816 348
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 816 348	3 816 348
Reservering underhållsfond				275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-114 300	114 300	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-4 067 796
Vid årets slut	260 295 000	0	0	435 700	-4 393 370	-4 067 796

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 232 670
Årets resultat	-4 067 796
Årets fondreservering enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 300
Summa	-8 461 167

Styrelsen föreslår följande behandling av den
ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 461 167

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 624 666	4 280 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 215	205 496
Summa		4 683 881	4 485 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 744 133	-1 442 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 242	-454 965
Personalkostnader	Not 6	-177 386	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 784 766	-4 784 766
Summa rörelsekostnader		-7 296 528	-6 682 177
Rörelseresultat		-2 612 647	-2 196 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71	330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 455 220	-1 620 299
Summa finansiella poster		-1 455 149	-1 619 969
Resultat efter finansiella poster		-4 067 796	-3 816 348
Årets resultat		-4 067 796	-3 816 348



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	325 213 075	329 997 842
Summa materiella anläggningstillgångar		325 213 075	329 997 842
Summa anläggningstillgångar		325 213 075	329 997 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-4 176	-4 475
Övriga fordringar	Not 12	483	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 395	178 880
Summa kortfristiga fordringar		206 702	174 409
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 558 069	2 323 918
Summa kassa och bank		2 558 069	2 323 918
Summa omsättningstillgångar		2 764 771	2 498 327
Summa tillgångar		327 977 846	332 496 169



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 295 000	260 295 000
Fond för yttre underhåll		435 700	275 000
Summa bundet eget kapital		260 730 700	260 570 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 393 370	-416 322
Årets resultat		-4 067 796	-3 816 348
Summa fritt eget kapital		-8 461 167	-4 232 670
Summa eget kapital		252 269 533	256 337 330
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 069 457	44 637 755
Summa långfristiga skulder		33 069 457	44 637 755
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 330 778	30 657 800
Leverantörsskulder	Not 16	30 776	82 231
Skatteskulder	Not 17	37 400	37 400
Övriga skulder	Not 18	320 536	4 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	919 366	739 009
Summa kortfristiga skulder		42 638 856	31 521 084
Summa eget kapital och skulder		327 977 846	332 496 169



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 612 647	-2 196 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 784 766	4 784 766
	2 172 120	2 588 387
Erhållen ränta	71	330
Erlagd ränta	-1 419 172	-1 344 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 018	1 244 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 293	33 259
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	408 745	141 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 129 471	1 419 230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-895 320	-871 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-895 320	-871 445
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	234 151	547 785
Likvida medel vid årets början	2 323 918	1 776 133
Likvida medel vid årets slut	2 558 069	2 323 918
Kassa och Bank BR	2 558 069	2 323 918



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme inkl. trapphus	Linjär	100
Yttertak	Linjär	40
Fasad	Linjär	80
Fönster och dörrar	Linjär	40
VS-installationer	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	40
Balkonger	Linjär	15
Hissar	Linjär	40
Garage	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 636 888	3 296 964
Hyror, bostäder	0	4 521
Hyror, lokaler	351 504	330 000
Hyror, garage	410 924	557 853
Bränsleavgifter, bostäder	11 904	11 904
Vattenavgifter	85 285	60 364
Kabel-tv-avgifter	58 512	0
Debiterad fastighetsskatt-	18 696	18 696
Övriga ersättningar	12 554	0
Övriga sidointäkter	38 403	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Summa nettoomsättning	4 624 666	4 280 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	59 215	58 674
Försäkringsersättningar	0	128 449
Övriga sidointäkter	0	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga ersättningar	0	18 380
Summa övriga rörelseintäkter	59 215	205 496

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-114 300	0
Reparationer	-234 657	-288 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 700	-18 700
Samfällighetsavgifter	-176 866	-172 439
Försäkringspremier	-66 469	-61 438
Kabel- och digital-TV	-78 746	-3 354
Serviceavtal	-254 719	-265 449
Obligatoriska besiktningar	-81 830	-79 528
Snö- och halkbekämpning	-21 860	-2 133
Förbrukningsinventarier	-287	-808
Vatten	-208 917	-67 483
Fastighetsel	-164 228	-186 923
Uppvärmning	-317 557	-292 679
Förvaltningsarvode drift	-4 997	-3 038
Summa driftskostnader	-1 744 133	-1 442 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-507 908	-400 499
Lokalkostnader	-5 000	-3 200
IT-kostnader	-13 614	-1 503
Arvode, yrkesrevisorer	-33 125	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 145	-15 511
Kreditupplysningar	-4 445	-3 113
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 292	-7 088
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 780
Bankkostnader	-4 715	-4 622
Övriga externa kostnader	0	16 102
Summa övriga externa kostnader	-590 242	-454 965

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-138 449	0
Sociala kostnader	-38 937	0
Summa personalkostnader	-177 386	0

Årets personalkostnader avser beslutat arvode för både 2023 och 2024 då arvodet för 2023 ej hann tas ut under det räkenskapsåret.



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 784 766	-4 784 766
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 784 766	-4 784 766

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	-1
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	327
Övriga ränteintäkter	71	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71	330

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 653 859	-2 362 901
Övriga räntekostnader	-1 196	-895
Räntegarantiersättning	1 200 363	744 263
Övriga finansiella kostnader	-529	-766
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 455 220	-1 620 299



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	258 636 025	258 636 025
Mark	77 525 975	77 525 975
	336 162 000	336 162 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 162 000	336 162 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 164 158	-1 379 392
	-6 164 158	-1 379 392
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 784 766	-4 784 766
	-4 784 766	-4 784 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 948 925	-6 164 158
Restvärde enligt plan vid årets slut	325 213 075	329 997 842
Varav		
Byggnader	247 687 100	252 471 867
Mark	77 525 975	77 525 975
Totalt taxeringsvärde	163 870 000	163 870 000
varav byggnader	125 320 000	125 320 000
varav mark	38 550 000	38 550 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 176	-4 475
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 176	-4 475

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	483	4
Summa övriga fordringar	483	4



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 783	20 902
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 556	4 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	153 840
Förutbetald kostnad bilpoolsavtal	29 000	0
Upplupen intäkt Aimo Park	155 056	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 395	178 880

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	2 558 069	2 323 918
Summa kassa och bank	2 558 069	2 323 918

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	74 400 235	75 295 555
Lån som villkorsändras 2025 samt 2025 års amorteringar	-41 330 778	-30 657 800
Långfristig skuld vid årets slut	33 069 457	44 637 755

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,78%	2024-05-27	18 802 998,00	-18 743 310,00	59 688,00	0,00
SWEDBANK	3,26%	2025-01-28	11 281 798,00	0,00	143 252,00	11 138 546,00
SWEDBANK	3,26%	2025-01-28	0,00	18 743 310,00	119 376,00	18 623 934,00
SWEDBANK	2,81%	2027-04-23	7 521 200,00	0,00	95 500,00	7 425 700,00
SWEDBANK	2,65%	2025-04-25	11 281 798,00	0,00	143 252,00	11 138 546,00
SWEDBANK	3,88%	2026-04-24	11 355 336,00	0,00	143 728,00	11 211 608,00
SWEDBANK	3,78%	2028-04-25	15 052 425,00	0,00	190 524,00	14 861 901,00
Summa			75 295 555,00	0,00	895 320,00	74 400 235,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	-14 500	92 798
Ej reskontraförda leverantörsskulder	45 276	-10 567
Summa leverantörsskulder	30 776	82 231



Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	37 400	37 400
Summa skatteskulder	37 400	37 400

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	4 065	4 065
Skuld för moms	254 591	-1 140
Skuld sociala avgifter och skatter	49 892	0
Avräkning hyror och avgifter	4 742	1 020
Clearing	7 246	700
Summa övriga skulder	320 536	4 645

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	393 167	357 119
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 631	599
Upplupna elkostnader	33 314	19 417
Upplupna värmekostnader	77 726	46 538
Upplupna revisionsarvoden	20 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	63 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 943	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 586	252 176
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	919 366	739 009

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	76 167 000	76 167 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Iordanis Papadopoulos
Ordförande

Ulf Månsson
Ledamot

Nicklas Sandberg
Ledamot

Hiwa Rasho
Ledamot

Natalie Svensson
Ledamot

Lars Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oceanpiren
Org. nr 769635-2611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oceanpiren för år 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oceanpiren för år 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557543063156

Document

Årsredovisning 2024

Main document

23 pages

Initiated on 2025-03-31 16:53:19 CEST (+0200) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2025-04-03 14:41:36 CEST (+0200)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Iordanis Papadopoulos (IP)

ordforande@brfoceanpiren.se



The name returned by Swedish BankID was "IORDANIS PAPADOPOULOS"

Signed 2025-03-31 17:45:36 CEST (+0200)

Ulf Månsson (UM)

ulfmcf@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULF MÅNSSON"

Signed 2025-03-31 18:34:09 CEST (+0200)

Nicklas Sandberg (NS1)

nicklas.sandberg.1993@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NICKLAS SANDBERG"

Signed 2025-03-31 17:55:06 CEST (+0200)

Hiwa Rasho (HR)

hiwa.rasho@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "HIWA RASHO"

Signed 2025-04-02 17:45:33 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543063156

Natalie Svensson (NS2)

natalie.svensson@axadvokat.se



*The name returned by Swedish BankID was "Natalie
Isabelle Svensson"*

Signed 2025-04-03 08:06:40 CEST (+0200)

Lars Olofsson (LO)

lasse.o@live.se



*The name returned by Swedish BankID was "LARS
OLOFSSON"*

Signed 2025-03-31 17:07:31 CEST (+0200)

Maria Lidborn (ML)

maria.lidborn@forvismazars.com



*The name returned by Swedish BankID was "MARIA
LIDBORN"*

Signed 2025-04-03 14:41:36 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

