

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Oceanpiren
Org nr: 769635-2611

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oceanpiren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 sämre än föregående år vilket till stor del beror på föreningens ökade driftskostnader, avskrivningskostnader samt räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 8%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 785 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 127 m², vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

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 m²

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 288 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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. Föreningen saknar per bokslutsdagen en upprättad underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Iordanis Papadopoulos	Ordförande
Elias Sten	Sekreterare
Helen Rosenlöf	Kassör
Natalie Svensson	Ledamot
Hiwa Rasho	Ledamot
Lars Olofsson	Vice ordförande
Nicklas Sandberg	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Gabriel Forne	Suppleant
Ulf Månsson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag
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 fastigheten komponentindelats enligt K3-regelverk varpå föreningens avskrivningar ökat markant.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 687 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till största del på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och är ej likvidpåverkande. Utöver detta har föreningens räntekostnader ökat avsevärt under 2023. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022
Nettoomsättning*	4 141	2 457
Resultat efter finansiella poster*	-3 956	-159
Årets resultat	-3 956	-159
Balansomslutning	332 496	336 766
Soliditet %*	77	77
Likviditet %	7	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	687	444
Driftkostnader kr/kvm	287	131
Energikostnad kr/kvm*	109	71
Sparande kr/kvm*	165	243
Ränta kr/kvm	322	197
Skuldsättning kr/kvm*	14 972	15 146
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 360	15 538
Räntekänslighet %*	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). 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	260 295 000	0	0	0	18 114	-159 436
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-159 436	159 436
Reservering underhållsfond				275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 816 348
Vid årets slut	260 295 000	0	0	275 000	-416 322	-3 816 348

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-141 322
Årets resultat	-3 816 348
Årets fondreservering enligt stadgarna	-275 000
Summa	-4 232 670

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 232 670

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 280 302	2 457 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 496	728 550
Summa rörelseintäkter		4 485 798	3 185 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 442 446	-658 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 965	-321 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 784 766	-1 379 392
Summa rörelsekostnader		-6 682 177	-2 358 958
Rörelseresultat		-2 196 379	826 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	330	8 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 620 299	-994 609
Summa finansiella poster		-1 619 969	-986 079
Resultat efter finansiella poster		-3 816 348	-159 436
Årets resultat		-3 816 348	-159 436



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	329 997 842	334 782 608
Summa materiella anläggningstillgångar		329 997 842	334 782 608
Summa anläggningstillgångar		329 997 842	334 782 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	-4 475	0
Övriga fordringar	Not 11	4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 880	207 668
Summa kortfristiga fordringar		174 409	207 668
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 323 918	1 776 133
Summa kassa och bank		2 323 918	1 776 133
Summa omsättningstillgångar		2 498 327	1 983 801
Summa tillgångar		332 496 169	336 766 409



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	260 295 000	260 295 000	
Fond för yttre underhåll	275 000	0	
Summa bundet eget kapital	260 570 000	260 295 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-416 322	18 114	
Årets resultat	-3 816 348	-159 436	
Summa fritt eget kapital	-4 232 670	-141 322	
Summa eget kapital	256 337 330	260 153 678	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 637 755	37 605 996
Summa långfristiga skulder		44 637 755	37 605 996
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 657 800	38 561 004
Leverantörsskulder	Not 15	82 231	2 813
Skatteskulder	Not 16	37 400	18 700
Övriga skulder	Not 17	4 645	93 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	739 009	330 354
Summa kortfristiga skulder		31 521 084	39 006 736
Summa eget kapital och skulder		332 496 169	336 766 409



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 816 348	-159 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 784 766	1 379 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	968 418	1 219 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 259	6 281 673
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	417 551	-103 924 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 419 230	-96 423 045
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-9 329 130
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 329 130
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	0	76 167 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	260 295 000
Amortering långfristiga lån	-871 445	0
Förändring byggkreditiv	0	-229 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-871 445	107 462 000
Årets kassaflöde	547 785	1 709 823
Likvida medel vid årets början	1 776 133	66 310
Likvida medel vid årets slut	2 323 918	1 776 133
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 296 964	1 894 509
Årsavgifter, övriga	0	271 525
Hyror, bostäder	4 521	0
Hyror, lokaler	330 000	181 500
Hyror, garage	557 853	0
Hyror, övriga	0	174 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 592
Rabatter	0	-81 999
Bränsleavgifter, bostäder	11 904	6 547
Vattenavgifter	60 364	2 845
Elavgifter	0	432
Debiterad fastighetsskatt-	18 696	10 283
Summa nettoomsättning	4 280 302	2 457 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	18 380	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Erhållna bidrag	0	129 367
Övriga rörelseintäkter	802 937	599 180
Försäkringsersättningar	128 449	0
Summa övriga rörelseintäkter	949 759	728 550



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-288 472	-77 460
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 700	-10 308
Samfällighetsavgifter	-172 439	0
Försäkringspremier	-61 438	0
Kabel- och digital-TV	-3 354	0
Serviceavtal	-265 449	0
Obligatoriska besiktningar	-79 528	0
Snö- och halkbekämpning	-2 133	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-102 261
Förbrukningsinventarier	-808	0
Vatten	-67 483	-70 141
Fastighetsel	-186 923	-179 645
Uppvärmning	-292 679	-107 413
Sophantering och återvinning	0	-65 532
Förvaltningsarvode drift	-3 038	-45 779
Summa driftskostnader	-1 442 446	-658 539

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-400 499	-169 634
Lokalkostnader	-3 200	0
IT-kostnader	-1 503	0
Företagsförsäkringar	0	-46 140
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-15 511	0
Kreditupplysningar	-3 113	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	0
Telefon och porto	0	-4 294
Medlems- och föreningsavgifter	-6 780	-6 780
Bankkostnader	-4 622	-2 889
Övriga externa kostnader	16 102	-81 165
Summa övriga externa kostnader	-454 965	-321 027

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 784 766	-1 379 392
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 784 766	-1 379 392



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	-1	8 529
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	327	0
Övriga ränteintäkter	4	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	330	8 530

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 362 901	-988 902
Övriga räntekostnader	-3 922	-5 707
Övriga finansiella kostnader	-766	0
Ränteersättning – garanti från Granitor	744 263	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 620 299	-994 609

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	258 636 025	0
Mark	77 525 975	0
	336 162 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	258 636 025
Mark	0	77 525 975
	0	336 162 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 162 000	336 162 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 379 392	0
	-1 379 392	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-4 784 766	-1 379 392
	-4 784 766	-1 379 392

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 164 158** **-1 379 392****Restvärde enligt plan vid årets slut****329 997 842** **334 782 608****Varav**

Byggnader	252 471 867	257 256 633
Mark	77 525 975	77 525 975



Totalt taxeringsvärde	163 870 000	163 870 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 320 000</i>	<i>125 320 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 550 000</i>	<i>38 550 000</i>
Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 475	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 475	0
Not 11 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4	0
Summa övriga fordringar	4	0
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 902	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 138	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 840	207 668
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 880	207 668
Not 13 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 323 918	1 776 133
Summa kassa och bank	2 323 918	1 776 133
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	75 295 555	76 167 000
Lån som villkorsändras 2024 samt 2024 års amorteringar	-30 657 800	-811 756
Långfristig skuld vid årets slut	44 637 755	75 355 244

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,81%	2023-05-27	26 658 450,00	-26 574 887,00	83 563,00	0,00
SWEDBANK	4,60%	2024-04-28	11 425 050,00	0,00	143 252,00	11 281 798,00
SWEDBANK	2,81%	2024-05-27	7 616 700,00	0,00	95 500,00	7 521 200,00
SWEDBANK	2,65%	2024-05-27	11 425 050,00	0,00	143 252,00	11 281 798,00
SWEDBANK	2,40%	2024-05-27	19 041 750,00	0,00	238 752,00	18 802 998,00
SWEDBANK	3,88%	2026-04-24	0,00	11 427 200,00	71 864,00	11 355 336,00
SWEDBANK	3,78%	2028-04-25	0,00	15 147 687,00	95 262,00	15 052 425,00
Summa			76 167 000,00	0,00	871 445,00	75 295 555,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	92 798	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-10 567	2 813
Summa leverantörsskulder	82 231	2 813

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	37 400	18 700
Summa skatteskulder	37 400	18 700

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	4 065	4 065
Skuld för moms	-1 140	89 800
Avräkning hyror och avgifter	1 020	0
Clearing	700	0
Summa övriga skulder	4 645	93 865

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	357 119	81 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	599	0
Upplupna elkostnader	19 417	0
Upplupna värmekostnader	46 538	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-110 664	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 160	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 664	116 914
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 176	132 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	739 009	330 354



Not 19 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	76 167 000	76 167 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 21 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

Elias Sten
Sekreterare

Nicklas Sandberg
Ledamot

Hiwa Rasho
Ledamot

Natalie Svensson
Ledamot

Lars Olofsson
Vice ordförande

Helen Rosenlöf
Kassör

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

Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557516460931

Document

Årsredovisning

Main document

19 pages

Initiated on 2024-04-30 10:16:39 CEST (+0200) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2024-05-03 08:24:34 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 2024-04-30 11:06:05 CEST (+0200)

Helen Rosenlöf (HR1)

kassor@brfoceanpiren.se



The name returned by Swedish BankID was "HELEN ROSENLOF"

Signed 2024-04-30 10:45:18 CEST (+0200)

Elias Sten (ES)

sekreterare@brfoceanpiren.se



The name returned by Swedish BankID was "Elias Nils Johannes Sten"

Signed 2024-05-01 19:56:07 CEST (+0200)

Nicklas Sandberg (NS1)

nicklas.sandberg.1993@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NICKLAS SANDBERG"

Signed 2024-05-02 16:18:20 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516460931

Hiwa Rasho (HR2)
hiwa.rasho@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "HIWA RASHO"
Signed 2024-04-30 10:59:44 CEST (+0200)

Natalie Svensson (NS2)
natalie.svensson@dnovolaw.com



The name returned by Swedish BankID was "Natalie Isabelle Svensson"
Signed 2024-04-30 10:17:52 CEST (+0200)

Lars Olofsson (LO)
lasse.o@live.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS OLOFSSON"
Signed 2024-05-02 08:36:52 CEST (+0200)

Maria Lidborn (ML)
maria.lidborn@mazars.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIA ELISABET LIDBORN"
Signed 2024-05-03 08:24:34 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>



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 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 31 december 2023 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oceanpiren för år 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Oceanpiren 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.

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

MARIA ELISABET LIDBORN

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-03 06:20:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>