

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Oceankajen
Org nr: 769628-1158



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Oceankajen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-13.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. främst räntekostnader men även att en lokal inte varit uthyrd.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat två av lånen har förfallit under verksamhetsåret och därmed haft en högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat, det är främst reparationskostnaderna som varit högre.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 5,7%, inkl lån som omsätts under verksamhetsår 2025 eftersom dessa räknas som en kortfristigs skuld.

Beräknas föreningens likviditet exklusive lån som omsätts under verksamhetsåret har likviditeten förändrats från 10% till 344%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 344 m², vilket motsvarar 81 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2020. Fastigheternas adress är Auroras gränd 2, Oceankajen 4-6 samt Redaregatan 31-33.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	9
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2

Total tomtarea 1 408 m²

Bostäder bostadsrätt 3 507 m²

Total bostadsarea 3 507 m²

Lokaler hyresrätt 337 m²

Total lokalarea 337 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 337 m².

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Öresundskraft	Fjärrvärme
Bredband2	Internet
Bixia samt Öresundskraft	Elleverans
Kiwa	Hissbesiktning
Riksbyggen	Administrativ förvaltning samt fastighetsservice

Föreningen är delaktig i Hamlets samfällighetsförening tillsammans med Brf Trevågor. Föreningens andel är 48,4 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage.

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 274 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 322 tkr (1 015 kr/m², boa).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen/Underhåll av trallvirke	37 500
Övrigt	9 700

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Åke Lindvall	Ordförande	2025
Ulf Malmgren	V. ordförande	2025
Fitore Borg	Sekreterare	2025
Thomas Schönbeck	Ledamot	2026
Tony Nordh	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Gleerup	Suppleant	2025
Ingrid Håkansson	Suppleant	2025
Martin Sjunnesson	Suppleant	2026
Ola Persson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Alex Westin	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mikael Söderberg	Suppleant	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie Stämma
Solveige Apler Rosencrant	Valberedning, sammankallande	2025
Mikael Söderberg	Valberedning	2025

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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 735 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 59 910 kWh fastighetsel (bostäder och gemensamhetsytor) och 277 307 kWh värmeenergi.

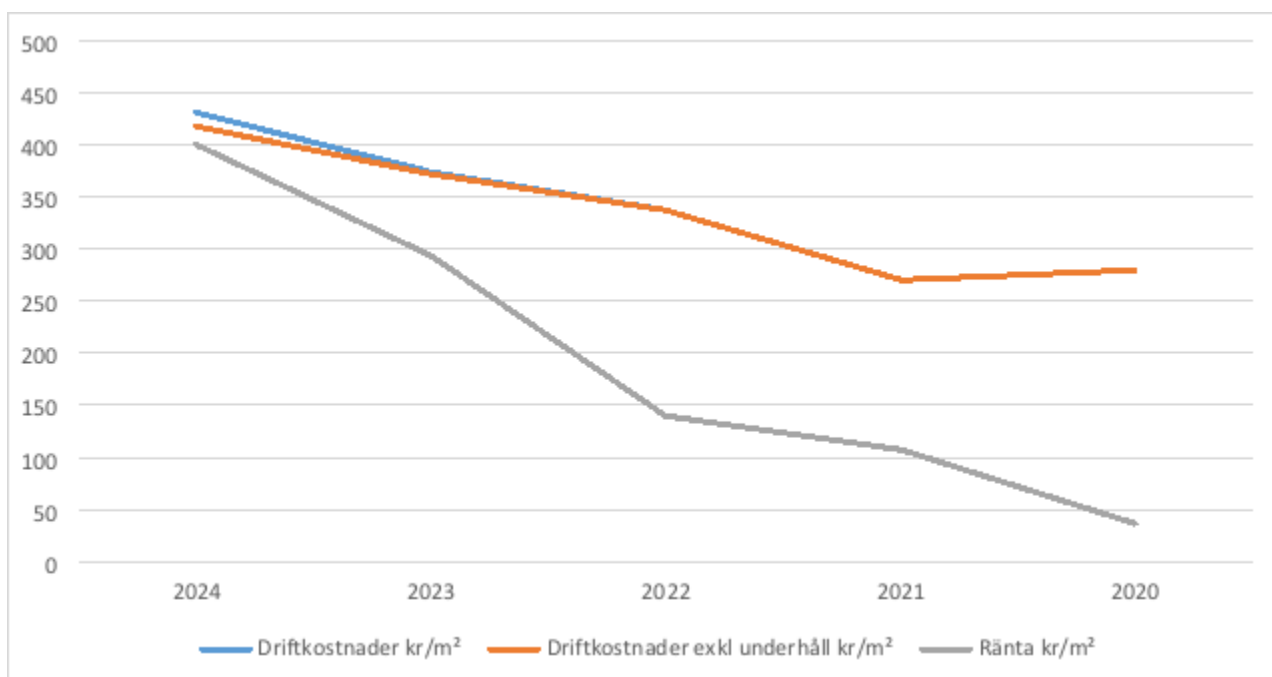
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 965	3 826	3 249	3 209	1 778
Rörelsens intäkter	4 101	4 353	3 391	3 493	1 778
Resultat efter finansiella poster*	-1 043	-92	-294	225	-491
Årets resultat	-1 043	-92	-637	225	-491
Resultat exkl avskrivningar	493	1 444	886	1 747	397
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-829	265	-293	1 572	295
Balansomslutning	214 330	216 540	217 002	218 023	218 475
Årets kassaflöde	-596	1 174	206	1 191	-5 453
Soliditet %*	77	77	77	77	77
Likviditet %	344	10	6	12	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	62	70	73	85
Avgifts- hyresbortfall %	2,2	-	0,0	1,5	2,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	765	681	727	444
Driftkostnader kr/kvm	430	372	337	269	163
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	418	370	337	269	280
Energikostnad kr/kvm*	213	207	187	141	64
Underhållsfond kr/kvm	1 015	684	379	72	27
Reservering till underhållsfond kr/kvm	344	307	307	46	27
Sparande kr/kvm*	140	377	230	455	103
Ränta kr/kvm	401	292	140	106	35
Skuldsättning kr/kvm*	12 465	12 726	12 858	12 989	13 121
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 662	13 949	14 093	14 238	14 382
Räntekänslighet %*	16,4	18,2	20,7	19,6	32,4

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har en förlust detta år och den beror delvis på att en lokal saknat hyresgäst och det höga ränteläget. Föreningens två lån men rörlig ränta beräknas sjunka under året samt att lokalen har fått en ny hyresgäst.



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 645 000			2 627 820	-3 531 259	-91 998
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-91 998	91 998
Reservering underhållsfond				1 322 000	-1 322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 200	47 200	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 042 703
Vid årets slut	167 645 000			3 902 620	-4 898 057	-1 042 703

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 623 257
Årets resultat	-1 042 703
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 200
Summa	-5 940 761

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 940 761**

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	3 965 244	3 825 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 243	527 719
Summa rörelseintäkter		4 101 487	4 353 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 653 004	-1 431 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 188	-320 347
Personalkostnader	Not 6	-64 846	-54 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 535 575	-1 535 575
Summa rörelsekostnader		-3 670 612	-3 341 671
Rörelseresultat		430 875	1 011 693
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	68 536	19 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 542 114	-1 124 529
Summa finansiella poster		-1 473 578	-1 103 691
Resultat efter finansiella poster		-1 042 703	-91 998
Årets resultat		-1 042 703	-91 998

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	211 304 497	212 827 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	168 890	181 883
Summa materiella anläggningstillgångar		211 473 388	213 008 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		211 542 388	213 077 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	37 631	64 351
Övriga fordringar	Not 15	62 692	121 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	72 164	64 903
Summa kortfristiga fordringar		172 487	250 704
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 615 358	3 211 546
Summa kassa och bank		2 615 358	3 211 546
Summa omsättningstillgångar		2 787 845	3 462 250
Summa tillgångar		214 330 233	216 540 213



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	167 645 000	167 645 000
Fond för yttre underhåll	3 902 620	2 627 820
Summa bundet eget kapital	171 547 620	170 272 820
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 898 057	-3 531 259
Årets resultat	-1 042 703	-91 998
Summa fritt eget kapital	-5 940 761	-3 623 257
Summa eget kapital	165 606 859	166 649 563
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	16 053 816
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	47 914 064
Leverantörsskulder	Not 19	100 208
Skatteskulder	Not 20	61 005
Övriga skulder	Not 21	213 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	434 291
Summa kortfristiga skulder	48 723 374	33 836 835
Summa eget kapital och skulder	214 330 233	216 540 213



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	430 875	1 011 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 535 575	1 535 575
	1 966 449	2 547 268
Erhållen ränta	68 536	19 458
Erlagd ränta	-1 597 835	-1 122 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 150	1 444 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	78 217	-87 280
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-105 923	135 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 444	1 492 543
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	187 500
Investeringar i pågående byggnation		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	187 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 005 632	-505 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 005 632	-505 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-596 188	1 173 766
Likvida medel vid årets början	3 211 546	2 037 780
Likvida medel vid årets slut	2 615 358	3 211 546
Kassa och Bank BR	2 615 358	3 211 546



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer/Laddstolpar	Linjär	15

Mark 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	2 578 704	2 410 044
Hyror, lokaler	662 137	693 468
Hyror, garage	436 000	426 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-85 914	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 900	0
Rabatter	0	-19 800
Vattenavgifter	79 645	60 416
Elavgifter	298 573	255 518
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	3 965 244	3 825 646

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga lokalintäkter	0	600
Övriga ersättningar	34 317	27 452
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Erhållna statliga bidrag	0	152 663
Övriga rörelseintäkter	31 256	347 004
Försäkringsersättningar	70 669	0
Summa övriga rörelseintäkter	136 243	527 719

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-47 200	-7 180
Reparationer	-273 899	-97 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 800	-58 800
Samfällighetsavgifter	-84 700	-72 600
Försäkringspremier	-61 021	-50 850
Återbäring från Riksbyggen	500	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 195	-18 292
Serviceavtal	0	-24 840
Obligatoriska besiktningar/hissar	-31 686	-32 336
Övriga utgifter, köpta tjänster/IMD	12 863	-17 625
Snö- och halkbekämpning	-14 065	-671
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 680
Förbrukningsmaterial	-2 112	0
Vatten	-181 488	-133 103
Fastighetsel	-410 014	-452 084
Uppvärmning	-227 163	-209 967
Sophantering och återvinning	-50 800	-65 993
Förvaltningsarvode drift	-199 224	-175 104
Summa driftskostnader	-1 653 004	-1 431 027

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-250 713	-230 500
IT-kostnader	-15 531	-11 539
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 139	-24 175
Kreditupplysningar	-493	-2 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 809	-4 421
Tryckårsredovisning	-4 921	-5 085
Telefon och porto	0	-3 228
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 060	-35
Medlems- och föreningsavgifter	-2 990	-2 990
Konsultarvoden	-33 226	0
Bankkostnader	-3 491	-3 161
Övriga externa kostnader	-23 940	-17 680
Summa övriga externa kostnader	-417 188	-320 347

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-41 538
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 196
Övriga personalkostnader/utbildning	-480	0
Sociala kostnader	-8 641	-9 989
Summa personalkostnader	-64 846	-54 723

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 522 582	-1 522 582
Avskrivning Installationer	-12 992	-12 992
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 535 575	-1 535 575

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 380
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 380

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	66 564	18 264
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	341	313
Övriga ränteintäkter	1 631	881
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 536	19 458

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 539 955	-1 122 504
Övriga räntekostnader	-1 589	-2 025
Övriga finansiella kostnader	-570	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 542 114	-1 124 529

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	182 783 000	182 783 000
Mark	35 500 000	35 500 000
	218 283 000	218 283 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 283 000	218 283 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 455 923	-3 933 338
	-5 455 923	-3 933 338

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 522 585	-1 522 585
	-6 978 503	-5 455 923

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 978 503	-5 455 923
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	175 801 497	177 327 077
Mark	35 500 000	35 500 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	194 875	382 375
Bidrag från Naturvårdsverket år 2023		-187 500
	194 875	194 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 875	194 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-12 922	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 922	-12 992
	-25 984	-12 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 984	-12 922
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Laddstolpar	168 890	181 883

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	69 000	69 000
Summa andra långfristiga fordringar	69 000	69 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	37 631	36 198
Kundfordringar	0	28 153
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	37 631	64 351

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	62 692	121 450
Summa övriga fordringar	62 692	121 450

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 343	61 021
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 821	3 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	371
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 164	64 903

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 043 068	1 561 472
Transaktionskonto	572 290	1 650 075
Summa kassa och bank	2 615 358	3 211 546

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	47 914 064	48 919 696
Lån som förfaller inom 12 månader	-47 914 064	-32 697 336
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-168 544
Långfristig skuld vid årets slut	0	16 053 816

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,86%	2025-03-03	16 306 532,00	0,00	668 544,00	15 637 988,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2025-03-03	16 306 532,00	0,00	168 544,00	16 137 988,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-09-01	16 306 632,00	0,00	168 544,00	16 138 088,00
Summa			48 919 696,00	0,00	1 005 632,00	47 914 064,00

*Senast kända räntesatser

Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 47 914 064 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	100 208	31 127
Summa leverantörsskulder	100 208	31 127

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	61 005	117 600
Summa skatteskulder	61 005	117 600

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	11 474
Mottagna depositioner	0	45 614
Skuld för moms	213 806	269 906
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
Summa övriga skulder	213 806	326 997

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	83 777	139 498
Upplupna elkostnader	38 647	43 386
Upplupna värmekostnader	27 987	30 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	337
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 880	281 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 291	495 231

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 563 000	50 563 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens undertecknade har skett den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars-Åke Lindvall

Ulf Malmgren

Fitore Borg

Thomas Schönbeck

Tony Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Alex Westin
Förtroendevald revisor



Styrelsens ord/information om vårt arbete under perioden juni 2024 till april 2025.

OBS. Denna information är mellan stämmorna och följer således inte verksamhets/finansiella året som är kalender år! Detta för att informationen ska vara så "färsk" som möjligt.

Under perioden har styrelsen haft sju protokollförda möten.

Nya medlemmar:

Under perioden 2024.06.10-2025.02.06, har vi fått och välkomnar nya medlemmar för lägenheterna 2103, 3402, 3102 (inte ny medlem gått från 50 till 100%), 2102 (tre nya medlemmar för samma lägenhet) och 1203.

Våra lån:

På styrelsemötet 13 januari 2025 beslutades att binda två av våra tre lån, med en bindningstid på två respektive fem år.

Lars-Åke Lindvall fick uppdraget att skicka förfrågningar till minst 5 banker. Förfrågningar skickades till Nordea, Swedbank, SEB, Handelsbanken, SBAB och Danske Bank. Efter utvärdering av offerterna erbjöd vår nuvarande bank Handelsbanken/Stadshypotek bästa offerten.

En enig styrelse beslutade att under perioden 2025.01.29 - 2027.02.28 binda två-årslånet till en fast ränta på 2,69% och fem-årslånet till en ränta på 2,98%, räntan inkluderar sänkt ränta med 0,10% detta för att vår fastighet är Miljöcertifierad så kallade Grönt fastighetslån.

Vi har ytterligare ett lån och det förfaller 2025.09.01. Hur det lånet ska hanteras kommer att beslutas under sensommaren 2025.

Matavfall/vakuumlledning:

Som ni alla vet har det varit några nya stopp i vakuumsystemet under året som gått. Som ett led i att förbättra funktionaliteten har NSVA erbjudit oss att medverka i ett projekt/undersökning ("**Underhåll av vakuumsystem i fastigheter**"). Det har vi så klart tackat ja till. När projektet avslutas, senast kvartal 2 år 2027, kommer förnyade underhållsråd från NSVA/JETS att publiceras.

Fasadproblem:

För fasaderna på lägenheterna 3501 och 3502 fick vi avslag på vår ansökan om bygglov för att byta till plåt. Under hösten 2024 har Serneke därför bytt befintlig Sioo:x-panel till ny som denna gång har behandlats och monterats enligt leverantörens anvisningar. Arbetet är slutfört och besiktigt.

Debitering av el och varmvatten:

Debitering av el och varmvatten på månadsavin "rullar" vidare och fungerar utmärkt. Arbetet med att integrera elkostnaderna för de som använder billaddare pågår.

Våra lokaler:

Sen 2024.11.01 har vi fått en ny hyresgäst i lokalen på Redaregatan 31, som vi hälsar varmt välkommen.

Garantitid fem år:

Vår femårs garanti löper ut under maj månad 2025, och en garantibesiktning kommer att genomföras 2025.05.12-14.

Ovanstående innebär att styrelsen behöver ta större tekniskt och ekonomiskt ansvar för fastigheten.

Vi i styrelsen tackar för det gångna året och för förtroendet!

MVH. Lars-Åke, Ulf, Fitore, Thomas, Tony, Ingrid, Anders o Martin.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Oceankajen

Org.nr 769628-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Oceankajen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Oceankajen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Alex Westin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Oceankajen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Oceankajen i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557540358785

Dokument

Årsredovisning nr 1

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2025-02-28 08:09:05 CET (+0100) av Anette Lundgren (AL)

Färdigställt 2025-03-05 14:09:47 CET (+0100)

Initierare

Anette Lundgren (AL)

Riksbyggen

anette.lundgren@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Åke Lindvall (LL)

lars-ake.lindvall@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE LINDVALL"

Signerade 2025-02-28 11:36:01 CET (+0100)

Ulf Malmgren (UM)

u.t.malmgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF MALMGREN"

Signerade 2025-02-28 08:34:53 CET (+0100)

Fitore Borg (FB)

fitore.borg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fitore Borg"

Signerade 2025-03-03 08:54:27 CET (+0100)

Thomas Schönbeck (TS)

schonbeckthomas44@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Thomas Schönbeck"

Signerade 2025-02-28 10:09:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540358785

Tony Nord (TN)

tony.nordh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY NORD"

Signerade 2025-03-04 14:03:25 CET (+0100)

Alex Westin (AW)

alexwestin13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEX WESTIN"

Signerade 2025-03-04 17:44:04 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

benheidari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2025-03-05 14:09:47 CET (+0100)

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

