

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Lars Inge Persson	Ordförande
Hans Nilsson	Ledamot
Irène Schutsander	Ledamot
Jan-Erik Svensson	Ledamot
Jan-Åke Thorell	Ledamot
Ann-Charlotte Brangmo-Ljungberg	Suppleant
Yildiz Ilgar	Suppleant
Zeljko Tanaskovic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Charlotte Brangmo-Ljungberg, Yildiz Ilgar, Hans Nilsson, Lars Inge Persson och Zeljko Tanaskovic.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lotta Hansen
Alice Wallhoff

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Revikonsult Revisionsbyrå AB

Valberedning

Siw Gärdfors
Magnus Juhlin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus.

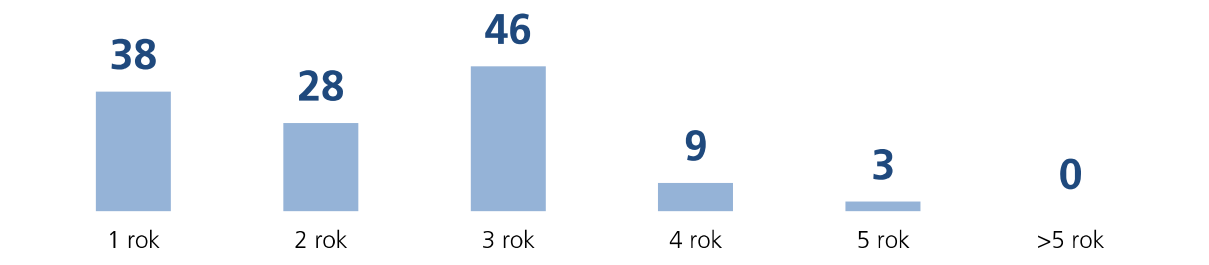
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 693 m², varav 7 199 m² utgör boyta och 494 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsklinik	77 m ²	2024-02-01
Affär Direkten	166 m ²	2025-04-30
Wood on Wall	132 m ²	2025-02-28
Mäklare, avvecklad	119 m ²	2023-01-31

Föreningen är momsregistrerad, för verksamhetslokaler och garageplatser.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	50 garageplatser varav två handikapp och 2 MC
Förråd	Disponeras enskilt av medlemmarna
Avfallshantering	Miljöhus på innergård
Takterrasser	2 gemensamma takterrasser för medlemmarnas nyttjande
Brygga	Brygga för medlemmarnas nyttjande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Parkeringsadministration	Aimo Park
Öresundskraft	Fjärrvärme, El, Biogas,
Öppet stadsnät, fiber	Pingday AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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

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

Föreningen har solcellspaneler.

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

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Föreningen har avfallskvarnar som ger biogas, biogödsel och kompost.

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

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

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

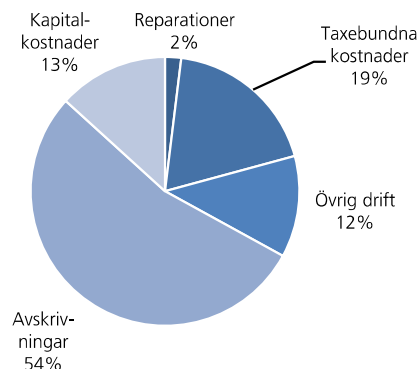
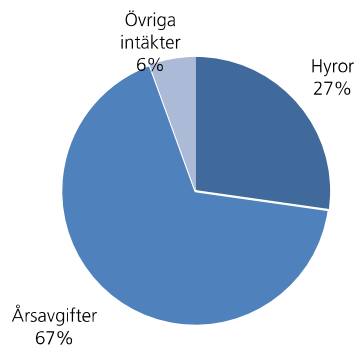
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 960 310	6 022 875
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 803 827	5 289 662
Finansiella intäkter	4 742	92
Minskning av kortfristiga fordringar	13 173	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	169 235	0
Medlemsinsatser	0	179 190 265
	6 990 977	184 480 019
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 230 173	1 962 488
Finansiella kostnader	1 268 894	995 659
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	12 604 598
Ökning av kortfristiga fordringar	0	629 290
Minskning av långfristiga skulder	2 211 000	70 788 720
Minskning av kortfristiga skulder	4 955 908	96 561 829
	11 665 975	183 542 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 285 313	6 960 310
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 674 997	937 435

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Wood on Wall samt butik Direkten hyr två av föreningens lokaler, 3 års kontrakt.

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

Utsmyckning i samtliga entréer med ett tjugotal inramade stora foton som visar vårt områdes historia.

Kommunens arbete med att iordningsställa gator, trottoarer och kajer pågår, skall vara avslutat april 2023

Fjärrkontroll anskaffats för manövrering av garageport.

Utsett ansvarig för systematiskt brandskyddsarbete.

Införskaffat och monterat brandsläckare till varje våningsplan i samtliga 4 trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 124 st

Överlåtelse under året: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	530	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 157	1 577	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 923	16 230	26 063	8 501
Elkostnad/m ² totalyta	131	62	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	58	37	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	23	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	129	0	1
Soliditet (%)	73	72	34	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 850	2 330	0	-9
Nettoomsättning (tkr)	6 767	5 272	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 199 m² bostäder och 494 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	297 585 000	0	0	297 585 000
Upplåtelseavgifter	35 990 576	0	0	35 990 576
Fond för yttre underhåll	719 950	360 000	0	359 950
S:a bundet eget kapital	334 295 526	360 000	0	333 935 526
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	1 601 437	-360 000	2 329 963	-368 526
Årets resultat	-2 850 048	-2 850 048	-2 329 963	2 329 963
S:a ansamlad förlust	-1 248 610	-3 210 048	0	1 961 437
S:a eget kapital	333 046 916	-2 850 048	0	335 896 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 850 048
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 961 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
summa balanserat resultat	-1 248 611

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 248 611
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 766 772	5 272 479
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 055	17 182
Summa rörelseintäkter		6 803 827	5 289 662

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 820 961	-1 673 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 711	-215 070
Personalkostnader	Not 6	-78 500	-73 756
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 159 550	-1 644
Summa rörelsekostnader		-8 389 723	-1 964 132

RÖRELSERESULTAT

-1 585 896 **3 325 530**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 742	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 894	-995 659
Summa finansiella poster		-1 264 152	-995 567

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 850 048 **2 329 963**

ÅRETS RESULTAT

-2 850 048 **2 329 963**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	445 617 541	152 038 364
Pågående byggnation	Not 9	0	298 907 962
Summa materiella anläggningstillgångar		445 617 541	450 946 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		445 617 541	450 946 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		185 374	197 492
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 504 665	15 138 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 638	163 800
Summa kortfristiga fordringar		10 811 677	15 499 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 811 677	15 499 848
SUMMA TILLGÅNGAR		456 429 218	466 446 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		333 575 576	333 575 576
Fond för yttre underhåll	Not 12	719 950	359 950
Summa bundet eget kapital		334 295 526	333 935 526
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 601 437	-368 526
Årets resultat		-2 850 048	2 329 963
Summa ansamlad förlust		-1 248 610	1 961 437
SUMMA EGET KAPITAL		333 046 916	335 896 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	57 294 750	86 683 500
Summa långfristiga skulder		57 294 750	86 683 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	57 336 000	30 158 250
Leverantörsskulder		326 436	5 369 839
Skatteskulder		273 880	464 000
Övriga skulder		7 344 627	7 157 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	806 610	716 059
Summa kortfristiga skulder		66 087 553	43 865 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		456 429 218	466 446 174

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	--
Yttertak	20 år	--
Fasad/balkonger	100 år	--
Fönster/dörrar och portar	60 år	--
Stomkomplettering förening	50 år	--
Stomkomplettering medlem	50 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Fastighetsel inkl svagström	50 år	--
Hissar	35 år	--
Sekundärbyggnader	50 år	--
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 576 383	3 817 113
	Hyror lokaler momspliktiga	1 065 413	778 817
	Hyror garage/parkering moms	786 060	503 657
	Hyresrabatt	-170 276	0
	Elintäkter moms	431 781	159 017
	Elintäkter laddstolpe moms	30 014	0
	Överlåtelse/pantsättning	23 909	0
	Avgift andrahandsuthyrning	23 486	13 882
	Öresutjämning	4	-7
		6 766 772	5 272 479
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	1 520	6 933
	Övriga intäkter	35 535	10 249
		37 055	17 182
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 724	67 314
	Fastighetsskötsel beställning	32 594	26 275
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 131	13 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 047	3 967
	Snöröjning/sandning	3 543	2 889
	Städning entreprenad	112 340	99 857
	Städning enligt beställning	6 411	24 137
	Mattvätt/Hyrmattor	24 937	5 025
	Hissbesiktning	3 981	0
	Myndighetstillsyn	22 230	0
	Gemensamma utrymmen	43 040	11 740
	Garage/parkering	16 385	2 925
	Sophantering	5 185	0
	Gård	22 370	9 888
	Serviceavtal	53 358	44 372
	Förbrukningsmateriel	21 218	1 703
	Teleport/hissanläggning	11 915	1 267
	Störningsjour och larm	2 838	11 632
	Brandskydd	2 481	5 640
		592 729	332 381

Not 4, Driftkostnader , forts	2022	2021
Reparationer		
Fastighet förbättringar	24 360	24 361
Hyseslägenheter	0	1 031
Brf Lägenheter	2 643	0
Lokaler	2 220	0
Gemensamma utrymmen	0	4 773
Sophantering/återvinning	1 357	2 813
Källare	0	5 908
Entré/trapphus	4 718	0
Lås	5 240	6 688
VVS	83 878	9 486
Ventilation	10 722	2 932
Elinstallationer	4 399	69 468
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 413	1 871
Hiss	36 767	13 596
Tak	0	2 344
Fönster	0	7 423
Garage/parkering	766	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 256
	183 483	156 951
Periodiskt underhåll		
Byggnad	22 428	0
Garage/parkering	0	20 800
	22 428	20 800
Taxebundna kostnader		
El	1 009 179	473 475
Gas	11 486	26 137
Värme	436 215	257 344
Vatten	234 715	179 780
Sophämtning/renhållning	120 068	111 132
	1 811 662	1 047 867
Övriga driftkostnader		
Försäkring	110 014	65 803
Bredband	58 766	49 861
	168 780	115 663
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 880	0
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 820 961	1 673 662
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	4 371	7 889
Tele- och datakommunikation	9 853	10 025
Inkassering avgift/hyra	1 971	3 411
Revisionsarvode extern revisor	45 116	25 000
Föreningskostnader	43 276	3 431
Styrelseomkostnader	10 786	4 300
Fritids- och trivselkostnader	0	1 933
Förvaltningsarvode	156 694	151 121
Administration	40 398	2 260
Korttidsinventarier	1 735	0
Konsultarvode	16 511	5 700
	330 711	215 070

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 000	60 000
	Sociala kostnader	14 500	13 756
		78 500	73 756
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 194 955	0
	Yttertak K3	448 108	0
	Fasader/balkonger K3	209 117	0
	Fönster/dörrar och portar K3	298 739	0
	Stomkomplettering förening K3	477 982	0
	Stomkomplettering medlem K3	477 982	0
	Stamledningar VA K3	298 739	0
	Värmesystem K3	418 234	0
	Luftbehandlingssystem K3	497 898	0
	Förbättringar	9 863	1 644
	Fastighetsel inkl. svagström K3	358 486	0
	Hissar K3	170 708	0
	Sekundärbyggnader K3	59 748	0
	Utemiljö allmänt K3	238 991	0
		5 159 550	1 644
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	152 040 008	151 721 000
	Årets anskaffning	0	319 008
	Omfördelat från Pågående byggnation	298 738 727	0
	Utgående anskaffningsvärde	450 778 735	152 040 008
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 644	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 159 550	-1 644
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 161 194	-1 644
	Planenligt restvärde vid årets slut	445 617 541	152 038 364
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	151 941 375	151 941 375
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	185 159 000	145 600 000
	Taxeringsvärde mark	57 029 000	58 016 000
		242 188 000	203 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	238 000 000	196 000 000
	Lokaler	4 188 000	7 616 000
		242 188 000	203 616 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	298 907 962	286 622 372
	Årets anskaffning	0	12 285 590
	Rättelse moms	-169 235	0
	Omfördelat till Byggnader och Mark	-298 738 727	0
		0	298 907 962
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 107	235 444
	Momsavräkning	169 236	0
	Klientmedel hos SBC	1 230 716	6 960 310
	Fordringar	75 506	71 039
	Fordringar kreditfakturor	50 908	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 597	0
	Avräkning byggare	7 922 595	7 871 763
		10 504 665	15 138 556
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	102 823	90 601
	Bredband	18 815	18 933
	Elintäkter	0	54 267
		121 638	163 801
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	359 950	0
	Reservering enligt stadgar	360 000	359 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	719 950	359 950

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,940 %	29 625 000	29 625 000	2023-01-10
SBAB	2,820 %	27 000 000	28 500 000	2023-02-14
SBAB	1,150 %	28 380 750	29 091 750	2026-01-12
SBAB	1,000 %	29 625 000	29 625 000	2024-01-10
Summa skulder till kreditinstitut		114 630 750	116 841 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 336 000	-30 158 250	
		57 294 750	86 683 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	118 500 000	118 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	191 560	120 063
Värme	61 262	104 435
Extern revisor	30 000	25 000
Arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	2 000	0
Avgifter och hyror	513 788	466 561
	806 610	716 059

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari 2023 pågår 2-års Garantibesiktning av samtliga lägenheter, tak, fasader samt gemensamma utrymmen. Föreningen räknar med att ta del av det statliga elprisstödet och har beräknat intäkten för perioden 1 oktober 2021 – 30 september 2022 till ca 263 000 kr.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Lars Inge Persson
Ordförande

Hans Nilsson
Ledamot

Irène Schutsander
Ledamot

Jan-Erik Svensson
Ledamot

Jan-Åke Thorell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Alice Wallhoff
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ophelias Brygga
Org.nr 769635-2157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. För den auktoriserade revisorn innebär detta att revisionen är utförd enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att 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 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 revisions sed 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 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 Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Helsingborg den dag som framgår av den elektroniska signeringen.

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Alice Wallhoff

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 804 000	4 576 383	4 576 000
Hyror lokaler momspliktiga	980 000	1 065 413	935 000
Hyror garage/parkering moms	745 000	786 060	710 000
Hyesrabatt	0	-170 276	0
Elintäkter moms	600 000	616 242	420 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	30 014	0
Överlåtelse/pantsättning	0	23 909	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	23 486	0
Öresutjämning	0	4	0
Fakturerade kostnader moms	0	1 520	0
Övriga intäkter	0	35 535	0
	7 129 000	6 988 288	6 641 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-123 724	-120 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-32 594	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-51 131	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-33 047	0
Snöröjning/sandning	-4 000	-3 543	0
Städning entreprenad	-76 000	-112 340	-120 000
Städning enligt beställning	0	-6 411	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-24 937	-18 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 981	0
Myndighetstillsyn	0	-22 230	0
Gemensamma utrymmen	-13 000	-43 040	0
Garage/parkering	-19 000	-16 385	0
Sophantering	-6 000	-5 185	0
Gård	-12 000	-22 370	-1 000
Serviceavtal	-115 000	-53 358	-52 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-21 218	-5 000
Teleport/hissanläggning	-44 000	-11 915	-10 000
Störningsjour och larm	-10 000	-2 838	-10 000
Brandskydd	0	-2 481	0
	-495 000	-592 729	-416 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	-24 360	-188 000
Brf Lägenheter	0	-2 643	0
Lokaler	0	-2 220	0
Sophantering/återvinning	0	-1 357	0
Entré/trapphus	0	-4 718	0
Lås	0	-5 240	0
VVS	0	-83 878	0
Ventilation	0	-10 722	0
Elinstallationer	0	-4 399	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 413	0
Hiss	0	-36 767	0
Garage/parkering	0	-766	0
	-70 000	-183 483	-188 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-22 428	0
	0	-22 428	0
Taxebundna kostnader			
El	-1 000 000	-1 009 179	-520 000
Gas	-10 000	-11 486	-10 000
Värme	-525 000	-436 215	-500 000
Vatten	-230 000	-234 715	-216 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-120 068	-132 000
	-1 905 000	-1 811 662	-1 378 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-115 000	-110 014	-100 000
Bredband	-20 000	-58 766	-60 000
	-135 000	-168 780	-160 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-41 880	-120 000
	0	-41 880	-120 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 371	-10 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 853	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 971	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-40 116	-25 000
Föreningskostnader	-40 000	-43 276	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-10 786	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-165 000	-156 694	-160 000
Administration	-20 000	-40 398	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 735	0
Konsultarvode	0	-16 511	0
	-275 000	-325 711	-215 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 000	-73 500	-73 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-16 500	-17 000
	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-5 905 000	0	-6 000 000
Stomme och grund K3	0	-1 194 955	0
Yttertak K3	0	-448 108	0
Fasader/balkonger K3	0	-209 117	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-298 739	0
Stomkomplettering förening K3	0	-477 982	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-477 982	0
Stamledningar VA K3	0	-298 739	0
Värmesystem K3	0	-418 234	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-497 898	0
Förbättringar	-10 000	-9 863	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-358 486	0
Hissar K3	0	-170 708	0
Sekundärbyggnader K3	0	-59 748	0
Utemiljö allmänt K3	0	-238 991	0
	-5 915 000	-5 159 550	-6 000 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 885 000	-8 396 223	-8 567 000
RÖRELSERESULTAT	-1 756 000	-1 407 935	-1 926 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 597	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	132	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	13	0
Låneräntor	-2 603 000	-1 266 544	-1 200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 350	0
	-2 603 000	-1 264 152	-1 200 000
RESULTAT	-4 359 000	-2 672 087	-3 126 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se