



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ophelias Brygga





# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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, Skåne län.

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

##### Styrelsen

Lars Inge Persson	Ordförande
Sibel Hatipoglu	Ledamot
Hans Nilsson	Ledamot
Jan-Erik Svensson	Ledamot
Jan-Åke Thorell	Ledamot
Irène Schutsander	Suppleant
Lovisa Snekkersten	Suppleant
Zeljko Tanaskovic	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sibel Hatipoglu, Irène Schutsander, Lovisa Snekkersten, Jan-Erik Svensson, Zeljko Tanaskovic och Jan-Åke Thorell.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Lotta Hansen	Ordinarie Extern	Revikonsult Revisionsbyrå AB
Alice Wallhoff	Ordinarie Intern	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus.

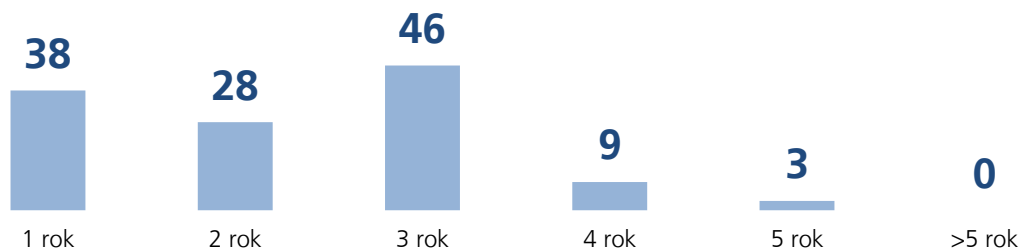
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 693 m<sup>2</sup>, varav 7 199 m<sup>2</sup> utgör boyta och 494 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2024-02-01
Lokal B, ej färdigställd	166 m <sup>2</sup>	-
Lokal C, ej färdigställd	132 m <sup>2</sup>	-
Mäklare	119 m <sup>2</sup>	2024-11-30

Föreningen är momsregistrerad, för verksamhetslokaler (frivilligt) och garageplatser.

Magnolia har utfärdat en hyresgaranti för de outhyrda lokalerna.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	50 garageplatser varav två handikapp och tre bilpoolsplatser
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.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Parkeringsadministration	Aimo Park
Öresundskraft	Energi m.m.

## 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 11 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 sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra 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.

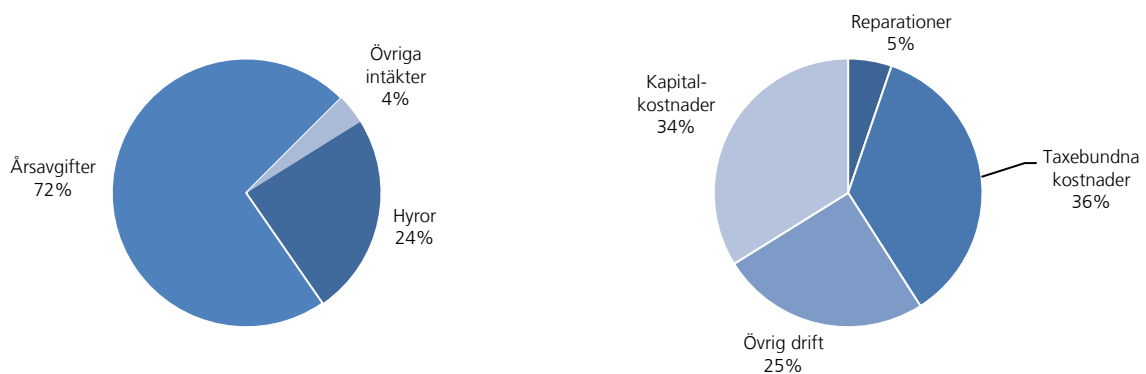
## Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat lån med 1 658 250 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 022 875</b>	<b>340 300</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 289 662	0
Finansiella intäkter	92	0
Medlemsinsatser	179 190 265	147 385 311
Ökning av långfristiga skulder	0	126 432 870
	<b>184 480 019</b>	<b>273 818 181</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 962 488	0
Finansiella kostnader	995 659	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 604 598	135 651 275
Ökning av kortfristiga fordringar	629 290	5 939 327
Minskning av långfristiga skulder	70 788 720	0
Minskning av kortfristiga skulder	96 561 829	126 545 004
	<b>183 542 584</b>	<b>268 135 606</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 960 310</b>	<b>6 022 875</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>937 435</b>	<b>5 682 575</b>

\*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 för lägenheterna de första femton åren efter nybyggnadsåret. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byggstyrelsen har ersatts med ny styrelse vid Årsstämma den 2021-04-27
- Upprättat lista på konstruktionsfel, byggfel samt garantiärenden, ca 35 punkter, månatliga möten mellan föreningen och Magnolia/Serneke. Föreningens uppfattning är att samtliga punkter skall åtgärdas.
- Utökad antal elbil laddplatser i garaget med 6 st till totalt 11 st. Finansiering 50 % via bidrag Naturvårdsverket samt 50 % förhöjd avgift på respektive ny plats.
- Tillägg till försäkring med s.k. kollektivt bostadsrättstillägg.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 124 st  
Överlåtelse under året: 21 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71  
Tillkommande medlemmar: 153  
Avgående medlemmar: 40  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	0	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 577	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 230	26 063	8 501	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	0	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	129	0	1	0
Soliditet (%)	72	34	2	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 330	0	-9	0
Nettoomsättning (tkr)	5 272	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 199 m<sup>2</sup> bostäder och 494 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	297 585 000	143 199 689	0	154 385 311
Upplåtelseavgifter	35 990 576	35 990 576	0	0
Fond för yttre underhåll	359 950	359 950	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>333 935 526</b>	<b>179 550 215</b>	<b>0</b>	<b>154 385 311</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-368 526	-359 950	0	-8 576
Årets resultat	2 329 963	2 329 963	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 961 437</b>	<b>1 970 013</b>	<b>0</b>	<b>-8 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>335 896 963</b>	<b>181 520 228</b>	<b>0</b>	<b>154 376 735</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 329 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-359 950</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 961 437</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>1 961 437</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 272 479	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 182	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 289 662</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 673 662	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 070	0
Personalkostnader	Not 6	-73 756	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 644	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 964 132</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 325 530</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 659	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-995 567</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 329 963</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 329 963</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	152 038 364	151 721 000
Pågående byggnation	Not 9	298 907 962	286 622 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>450 946 326</b>	<b>438 343 372</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>450 946 326</b>	<b>438 343 372</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		197 492	3 400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	15 138 556	13 923 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	163 800	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 499 848</b>	<b>13 926 909</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	6 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>6 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 499 848</b>	<b>13 933 123</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>466 446 174</b>	<b>452 276 495</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		333 575 576	154 385 311
Fond för yttre underhåll	Not 12	359 950	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>333 935 526</b>	<b>154 385 311</b>
<b>Balanserat resultat</b>			
Balanserat resultat		-368 526	-8 576
Årets resultat		2 329 963	0
<b>Summa balanserat resultat</b>		<b>1 961 437</b>	<b>-8 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>335 896 963</b>	<b>154 376 735</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 13	0	187 630 470
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	86 683 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 683 500</b>	<b>187 630 470</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 158 250	0
Leverantörsskulder		5 369 839	3 053 779
Skatteskulder		464 000	232 000
Övriga skulder		7 157 563	106 810 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	716 059	173 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 865 711</b>	<b>110 269 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>466 446 174</b>	<b>452 276 495</b>

## 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 beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnadens avskrivning kommer att påbörjas 2022.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Elanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 817 113	0
Hyror lokaler momspliktiga	778 817	0
Hyror garage/parkering moms	503 657	0
Elintäkter moms	159 017	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 882	0
Öresutjämning	-7	0
	<b>5 272 479</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	6 933	0
Övriga intäkter	10 249	0
	<b>17 182</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 314	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 275	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 967	0
	Snöröjning/sandning	2 889	0
	Städning entreprenad	99 857	0
	Städning enligt beställning	24 137	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 025	0
	Gemensamma utrymmen	11 740	0
	Garage/parkering	2 925	0
	Gård	9 888	0
	Serviceavtal	44 372	0
	Förbrukningsmateriel	1 703	0
	Teleport/hissanläggning	1 267	0
	Störningsjour och larm	11 632	0
	Brandskydd	5 640	0
		<b>332 381</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	24 361	0
	Hyseslägenheter	1 031	0
	Gemensamma utrymmen	4 773	0
	Sophantering/återvinning	2 813	0
	Källare	5 908	0
	Lås	6 688	0
	VVS	9 486	0
	Ventilation	2 932	0
	Elinstallationer	69 468	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 871	0
	Hiss	13 596	0
	Tak	2 344	0
	Fönster	7 423	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 256	0
		<b>156 951</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Garage/parkering	20 800	0
		<b>20 800</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	473 475	0
	Gas	26 137	0
	Värme	257 344	0
	Vatten	179 780	0
	Sophämtning/renhållning	111 132	0
		<b>1 047 867</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 803	0
	Bredband	49 861	0
		<b>115 663</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 673 662</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	7 889	0
	Tele- och datakommunikation	10 025	0
	Inkassering avgift/hyra	3 411	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	0
	Föreningskostnader	3 431	0
	Styrelseomkostnader	4 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 933	0
	Förvaltningsarvode	151 121	0
	Administration	2 260	0
	Konsultarvode	5 700	0
		<b>215 070</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	60 000	0
	Sociala kostnader	13 756	0
		<b>73 756</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Avskrivning på laddstolpar	1 644	0
		<b>1 644</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	151 721 000	151 721 000
	Nyanskaffningar	319 008	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>152 040 008</b>	<b>151 721 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 644	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 644</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>152 038 364</b>	<b>151 721 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	151 941 375	151 721 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	145 600 000	0
	Taxeringsvärde mark	58 016 000	58 000 000
		<b>203 616 000</b>	<b>58 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	196 000 000	58 000 000
	Lokaler	7 616 000	0
		<b>203 616 000</b>	<b>58 000 000</b>

<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		286 622 372	150 971 097
	Pågående nybyggnation		12 285 590	135 651 275
			<b>298 907 962</b>	<b>286 622 372</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto		235 444	0
	Momsavräkning		0	1 084 497
	Klientmedel hos SBC		6 960 310	6 016 661
	Fordringar		71 039	0
	Avräkning byggare		7 871 763	6 822 351
			<b>15 138 556</b>	<b>13 923 509</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		90 601	0
	Bredband		18 933	0
	Elintäkter		54 267	0
			<b>163 801</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		359 950	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>359 950</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Beviljad kredit	--	0	200 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	--	0	187 630 470



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,920 %	28 500 000	0	2022-02-14
SBAB	0,940 %	29 625 000	0	2023-01-10
SBAB	1,000 %	29 625 000	0	2024-01-10
SBAB	1,150 %	29 091 750	0	2026-01-12
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>116 841 750</b>	<b>0</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 158 250	0	
		<b>86 683 500</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 550 500 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 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	118 500 000	107 500 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	120 063	0
Värme	104 435	0
Extern revisor	25 000	0
Avgifter och hyror	466 561	173 081
	<b>716 059</b>	<b>173 081</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Helsingborg den 28 / 3 2022

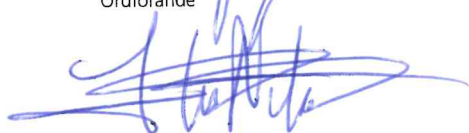


Lars-Inge Persson  
Ordförande

Sibel Hatipoglu  
Ledamot



Jan-Erik Svensson  
Ledamot



Hans Nilsson  
Ledamot



Jan-Åke Thorell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2022



Lotta Hansen  
~~Extern revisor~~

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 2021.

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 2021-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-04-12 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 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 2021 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.

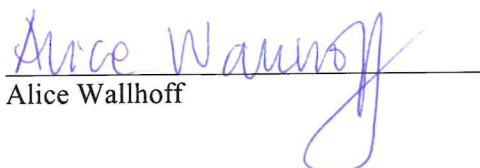
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 13 april 2022



Lotta Hansen  
Auktoriserad revisor



Alice Wallhoff



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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](http://www.sbc.se)