

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ophelias Brygga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. 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.

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

Anders Berg	Ordförande
Lennart Rosén	Ledamot
Fredrik Zachrisson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Berg, Lennart Rosén och Fredrik Zachrisson.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

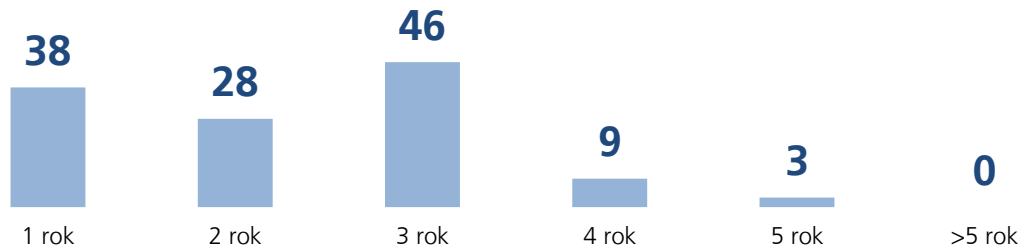
Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 7 693 m², varav 7 199 m² utgör bostadsyta och 494 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsklänik	77 m ²	2021-02-01 -- 2024-02-01
Lokal B, ej färdigställd	166 m ²	
Lokal C, ej färdigställd	132 m ²	
Lokal D, ej färdigställd	119 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Parkeringsadministration	Aimo Park
Bilpool	Sunfleet
Energi m m	Öresundskraft

Föreningens ekonomi

Föreningens kostnad för låneräntor blev väsentligt lägre än den beräknade räntan i föreningens ekonomiska plan, vilket är mycket gynnsamt för föreningens ekonomi. Styrelsen har beslutat att amortera väsentligt mer på föreningens låneskuld, jämfört med planerad amortering i den ekonomiska planen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	340 300
INBETALNINGAR	
Medlemsinsatser	147 385 311
Ökning av långfristiga skulder	126 432 870
Ökning av kortfristiga skulder	0
	273 818 181
UTBETALNINGAR	
Finansiella kostnader	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	135 651 275
Ökning av kortfristiga fordringar	5 939 327
Minskning av kortfristiga skulder	126 545 004
	268 135 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 022 875
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 682 575

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

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. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningens fastighet bebyggts med ett flerfamiljshus omfattande 7 199 kvm bostadsarea och 494 kvm lokalarea på adresserna Redaregatan 30-38, Baltzars Gränd 1-3 och Asa Thors Gränd 2.

Färdigställandet har skett i två etapper. Föreningen erhöll interimistiskt slutbesked för Etapp 1, omfattande Baltzars Gränd 3 och Redaregatan 30 2020-11-29. Entreprenaden för Etapp 1 godkändes vid slutmöte 2020-12-01. Under januari 2020 upprättade styrelsen föreningens ekonomiska plan, vilken slutfördes 2020-01-24. Den ekonomiska planen granskades av Gar-Bo Besiktning AB, som efter granskning utfärdade intyg 2020-01-28. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2020-01-31 och tillstånd att upplåta föreningens lägenheter med bostadsrätt erhöles från Bolagsverket 2020-02-04.

Upplåtelseavtal med lägenhetsköpare upprättades löpande under perioden februari till december 2020 och vid bindande upplåtelseavtal antogs köparna som medlemmar i föreningen.

Inflyttning av Etapp 1 skedde 2020-01-01 -- 2020-12-03. Några lägenheter tillträdde senare pga rådande smittskyddsläge under Coronapandemin 2020-21. Entreprenadarbeten fortsatte under december 2020 inför inflyttning av Etapp 2 i månadskiftet januari-februari 2021.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Lån/m ² bostadsrättsyta	26 063*	8 501	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	1	0
Soliditet (%)	34	2	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-9	0

* Avser byggnadskreditiv 2020-12-31. Belåning efter slutplacering februari 2021 är 16 461 kr per kvm bostadsrättsyta.

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 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	154 385 311	147 385 311	0	7 000 000
S:a bundet eget kapital	154 385 311	147 385 311	0	7 000 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 576	0	-8 576	0
Årets resultat	0	0	8 576	-8 576
S:a ansamlad förlust	-8 576	0	0	-8 576
S:a eget kapital	154 376 735	147 385 311	0	6 991 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	0
balanserat resultat	-8 576
summa balanserat resultat	-8 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 576
----------------------------------	---------------

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera för år 2020.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	0	0
Summa rörelseintäkter	0	0
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	0	0
Summa rörelsekostnader	0	0
RÖRELSERESULTAT	0	0
FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-8 576
Summa finansiella poster	0	-8 576
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	0	-8 576
ÅRETS RESULTAT	0	-8 576

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Mark	Not 3,7	151 721 000
Pågående byggnation	Not 4	150 971 097
Summa materiella anläggningstillgångar	438 343 372	302 692 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	438 343 372	302 692 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 5	1 970 921
Summa kortfristiga fordringar	13 926 909	1 970 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 214	340 300
Summa kassa och bank	6 214	340 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	13 933 123	2 311 221
SUMMA TILLGÅNGAR	452 276 495	305 003 318

Balansräkning

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	154 385 311	7 000 000
Summa bundet eget kapital	154 385 311	7 000 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 576	0
Årets resultat	0	-8 576
Summa fritt eget kapital	-8 576	-8 576
SUMMA EGET KAPITAL	154 376 735	6 991 424
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Byggnadskreditiv	187 630 470	61 197 600
Not 6		
Summa långfristiga skulder	187 630 470	61 197 600
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	3 053 779	12 187 500
Skatteskulder	232 000	0
Övriga skulder	106 810 430	224 626 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 081	0
Not 8		
Summa kortfristiga skulder	110 269 290	236 814 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	452 276 495	305 003 318

Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning på föreningens byggnader startas i samband med avräkningen mot entreprenören.

Not 2 PERSONALKOSTNADER

2020

2019

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3 MARK

2020-12-31

2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 151 721 000 0

Nyanskaffningar 0 151 721 000

Utgående anskaffningsvärde 151 721 000 151 721 000

Planenligt restvärde vid årets slut 151 721 000 151 721 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark 58 000 000 58 000 000

58 000 000 58 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder 58 000 000 58 000 000

58 000 000 58 000 000

Not 4 PÅGÅENDE BYGGNATION

2020-12-31

2019-12-31

Vid årets början 150 971 097 0

Pågående nybyggnation 135 651 275 150 971 097

286 622 372 150 971 097

Not 5	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	39 921
	Momsavräkning	1 084 497	0
	Klientmedel hos SBC	6 016 661	0
	Avräkning byggare	6 822 351	1 931 000
		13 923 509	1 970 921

Not 6	BYGGNADSKREDITIV	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	200 000 000	200 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	187 630 470	61 197 600

Not 7	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 500 000	107 500 000

Not 8	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	173 081	0
		173 081	0

Not 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesked avseende bygglov erhöles av Helsingborgs Kommun 2021-01-26.

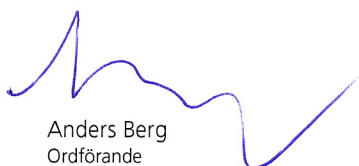
Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2021-01-27. Inflyttning i etapp 2 skedde 2021-01-29 -- 2021-02-04.

Slutfinansiering av föreningen skedde vid styrelsemöte 2021-02-09. Finansierande bank: SBAB.

Ett flertal medlemmar har anmält intresse att medverka i föreningens styrelse.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den 24 / 3 2021



Anders Berg
Ordförande



Lennart Rosén
Ledamot



Fredrik Zachrisson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



Karl-Henrik Westlund
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ophelias Brygga, org.nr 769635-2157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

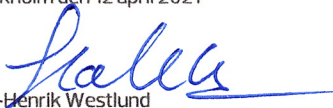
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 april 2021



Karl-Henrik Westlund

Auktoriserad revisor