



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ophelia 1	2019	Helsingborg

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 7 199 kvm och 4 lokaler om 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 693 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Inge Gustav Persson	Ordförande
Anette Groves	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Brangmo Ljungberg	Styrelseledamot
Gunnar Jan-Åke Thorell	Styrelseledamot
Jan-Erik Svensson	Styrelseledamot
Karl Michael André Mayr	Suppleant
Marcus Sebastian Gunnarsson	Suppleant
Zeljko Tanaskovic	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Lennart Andersson	Revisor
Lotta Hansen	Auktoriserad revisor Revikonsult Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Avtal med leverantörer

Bredband	Pingday
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fjärrvärme, El	Öresundskraft
Parkeringsadministration	Aimo Park
Teknisk förvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Serneke AB som haft totalentreprenad att uppföra föreningens fastighet försattes i konkurs under januari 2025. Eftersom föreningen ansåg att det fanns brister i hur vissa arbeten utförts samt inte var slutförda innehöll föreningen slutfakturan ifrån Serneke AB. Konkursförvaltare i Serneke AB, gav föreningen rätt och krediterade slutfakturan.

Under november 2025 gjordes en 5 års besiktning utan några större anmärkningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året;

- ingått femårigt avtal med Schindler Hiss gällande serviceavtal för våra hissar.
- ingått flerårigt avtal med VEAB Service gällande service av samtliga ventilationsanläggningar, 6 st.
- ingått 2 årigt avtal med Jets och NSVA för framtagning av drift - & underhållsrutiner för vakuumsystemet, finansieras till 100% av Jets och NSVA

Övriga uppgifter

Föreningen har beslutat att sätta upp övervakningskameror i garage.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 429 191	7 175 352	7 151 835	6 766 772
Resultat efter fin. poster	-4 708 527	-4 979 403	-3 476 590	-2 850 048
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 809 950	1 444 950	1 079 950	719 950
Taxeringsvärde	258 034 000	242 188 000	242 188 000	242 188 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	734	667	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	77,4	67,2	67,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 627	15 726	15 824	15 923
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 623	14 716	14 808	14 901
Sparande / kvm totalyta, kr	108	24	219	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	69	83	131
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	65	49	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	174	167	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,67	2,62	1,09
Räntekänslighet (%)	19,7	21,4	23,7	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 326 860 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	297 585 000	-	-	297 585 000
Upplåtelseavgifter	35 990 576	-	-	35 990 576
Fond, yttre underhåll	1 444 950	-	365 000	1 809 950
Balanserat resultat	-5 450 200	-4 979 403	-365 000	-10 794 604
Årets resultat	-4 979 403	4 979 403	-4 708 527	-4 708 527
Eget kapital	324 590 922	0	-4 708 527	319 882 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 429 604
Årets resultat	-4 708 527
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 000
Totalt	-15 503 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	379 376
Balanseras i ny räkning	-15 123 755

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 429 192	7 175 352
Övriga rörelseintäkter	3	202 479	55 037
Summa rörelseintäkter		7 631 671	7 230 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 080 054	-2 501 940
Övriga externa kostnader	9	-449 503	-354 429
Personalkostnader	10	-82 622	-72 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 159 556	-5 159 556
Summa rörelsekostnader		-8 771 735	-8 088 076
RÖRELSERESULTAT		-1 140 063	-857 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 623	40 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 585 087	-4 162 129
Summa finansiella poster		-3 568 464	-4 121 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 708 527	-4 979 403
ÅRETS RESULTAT		-4 708 527	-4 979 403

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	431 436 496	435 298 429
Summa materiella anläggningstillgångar		431 436 496	435 298 429
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		431 436 496	435 298 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 238	21 075
Övriga fordringar	13	3 422 678	10 771 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 183	185 928
Summa kortfristiga fordringar		3 646 099	10 978 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		536 204	527 795
Summa kassa och bank		536 204	527 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 182 303	11 506 770
SUMMA TILLGÅNGAR		435 618 799	446 805 199

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		333 575 576	333 575 576
Fond för yttre underhåll		1 809 950	1 444 950
Summa bundet eget kapital		335 385 526	335 020 526
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 794 604	-5 450 200
Årets resultat		-4 708 527	-4 979 403
Summa ansamlad förlust		-15 503 131	-10 429 604
SUMMA EGET KAPITAL		319 882 395	324 590 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	82 161 750	82 872 750
Summa långfristiga skulder		82 161 750	82 872 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 336 000	30 336 000
Leverantörsskulder		303 413	257 652
Skatteskulder		152 220	83 760
Övriga kortfristiga skulder		335 703	7 342 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 447 318	1 321 955
Summa kortfristiga skulder		33 574 654	39 341 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		435 618 799	446 805 199

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 140 063	-857 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 159 556	5 159 556
	4 019 493	4 301 869
Erhållen ränta	16 184	40 413
Erlagd ränta	-3 697 643	-4 162 129
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 034	180 153
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 098 647	217 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 654 316	743 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 782 364	1 141 064
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 297 623	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 297 623	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-711 000	-711 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-711 000	-711 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226 259	430 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 787 914	2 357 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 561 655	2 787 914

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	1,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Sekundärbyggnader	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 391 480	5 286 000
Hysesintäkter lokaler, moms	700 130	630 904
Hysesintäkter garage, moms	0	804 016
Hysesintäkter p-plats, moms	2 061	4 977
Deb. fastighetsskatt, moms	44 667	26 963
Intäkt parkeringsbolag, moms	823 834	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-51 791	-75 951
El, moms	407 620	354 626
Elintäkter rörliga	0	10
Elintäkter laddstolpe moms	27 880	59 885
Intäkter solel, moms	15	0
Påminnelseavgift	1 211	1 080
Pantsättningsavgift	18 198	6 876
Överlåtelseavgift	24 990	14 330
Administrativ avgift, moms	588	147
Administrativ avgift	2 205	980
Andrahandsuthyrning	31 850	34 416
Vidarefakturerade kostnader	4 256	26 094
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	7 429 192	7 175 352

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	122 760	55 037
Försäkringsersättning	77 904	0
Övriga intäkter, moms	1 815	0
Summa	202 479	55 037

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	290 542	310 596
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 106	47 399
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 501	6 429
Städning utöver avtal	8 169	0
Besiktningar	7 815	6 109
Hissbesiktning	9 115	10 675
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	1 875	0
Brandskydd	6 109	0
Gårdkostnader	18 590	4 645
Gemensamma utrymmen	4 050	0
Sophantering	0	1 416
Garage/parkering	25 281	0
Snöröjning/sandning	15 369	7 471
Serviceavtal	53 295	66 634
Serviceavtal, hissar	31 214	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 954	26 132
Förbrukningsmaterial	42 330	17 649
Summa	598 314	505 155

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 080	3 397
Tvättstuga	0	3 072
Trapphus/port/entr	18 356	1 747
Dörrar och lås/porttele	31 360	72 882
VVS	47 706	60 911
Värmeanläggning/undercentral	0	3 435
Ventilation	74 230	74 846
Elinstallationer	6 893	18 509
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 666	0
Hissar	33 600	91 460
Tak	0	2 683
Fasader	0	2 786
Fönster	0	6 348
Mark/gård/utemiljö	37 823	16 726
Garage/parkering	15 798	14 435
Vattenskada	7 454	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 830	0
Summa	288 796	373 236

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	298 793	0
Dörrar och lås	68 367	0
Garage/parkering	12 217	0
Summa	379 376	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	628 930	531 766
Uppvärmning	483 117	488 543
Gas	10 942	11 625
Vatten	342 516	305 036
Sophämtning/renhållning	114 547	126 471
Summa	1 580 052	1 463 441

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	120 715	115 915
Bredband	2 461	2 314
Fastighetsskatt	110 340	41 880
Summa	233 516	160 109

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	11 298	4 378
Tele- och datakommunikation	11 001	4 418
Juridiska åtgärder	34 552	0
Inkassokostnader	4 960	2 503
Revisionsarvoden extern revisor	21 871	18 402
Revisionsarvoden internrevisor	0	4 940
Styrelseomkostnader	8 583	8 406
Fritids och trivselkostnader	2 374	16 835
Föreningskostnader	2 333	10 491
Förvaltningsarvode enl avtal	174 067	167 157
Överlåtelsekostnad	38 655	19 957
Pantsättningskostnad	25 273	11 975
Övriga förvaltningsarvoden	0	75 000
Administration	7 528	6 389
Konsultkostnader	107 007	3 580
Summa	449 503	354 429

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 345	59 772
Arbetsgivaravgifter	16 277	12 379
Summa	82 622	72 151

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 585 087	4 162 125
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Summa	3 585 087	4 162 129

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	450 778 735	450 778 735
Årets inköp	1 297 623	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	452 076 358	450 778 735
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 480 306	-10 320 750
Årets avskrivning	-5 159 556	-5 159 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 639 862	-15 480 306
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	431 436 496	435 298 429
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 941 375</i>	<i>151 941 375</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 800 000	185 159 000
Taxeringsvärde mark	56 234 000	57 029 000
Summa	258 034 000	242 188 000

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 497	35 334
Förutbet försäkr premier	114 366	110 132
Förutbet bredband	1 141	210
Upplupna intäkter	44 740	40 252
Upplupna ränteintäkter	439	0
Summa	172 183	185 928

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	4,20 %	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	4,38 %	29 625 000	29 625 000
Stadshypotek	2027-01-30	2,72 %	29 625 000	29 625 000
SBAB	2026-01-12	1,15 %	26 247 750	26 958 750
Summa			112 497 750	113 208 750
Varav kortfristig del			30 336 000	30 336 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 942 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 484	1 663
Uppl kostn el	72 806	72 376
Uppl kostnad Värme	60 913	61 994
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	539 563	652 119
Uppl kostnad Sophämtning	1 244	0
Förutbet hyror/avgifter	521 308	508 803
Uppl.kostn. projektkostnader	1 225 000	0
Summa	2 447 318	1 321 955

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 500 000	118 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har gjort slutreglering med Magnolia Produktion AB vilket resulterat i en ersättning till föreningen på 1,2 mkr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Anette Groves
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Brangmo Ljungberg
Styrelseledamot

Gunnar Jan-Åke Thorell
Styrelseledamot

Jan-Erik Svensson
Styrelseledamot

Lars Inge Gustav Persson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lennart Andersson
Revisor

Revikonsult Revisionsbyrå AB
Lotta Hansen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 14:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 14:04

DOCUMENT ID:

H1I50Cla2-l

ENVELOPE ID:

rycRRephZg-H1I50Cla2-l

DOCUMENT NAME:

Brf Ophelias Brygga, 769635-2157 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1f60f1e36a11c2314e70d1a9a44d8dc0ccfe35b50805008700e8e5fc8482f1dfbdf96b738712a9fcc9cf328a70efe5baa67bd380760de5df055fd7f846f1ce38

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Inge Gustav Persson lars-inge.g.persson@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:14 15.04.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.220.16
2. Gunnar Jan-Åke Thorell janakethorell@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:24 15.04.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.134.54
3. Ann-Charlotte Helén Ljungberg lotta.ljungberg@lljungberg.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:02 15.04.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.48.235
4. ANETTE BIRGITTA GROVES anette.groves@kemiram.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:22 16.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.19.139
5. JAN-ERIK MIKAEL SVENSSON sejansvn@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:55 16.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.119.217
6. LENNART ANDERSSON lennart.andersson@helsingborg.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:09 16.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.104.103
7. LOTTA Y S C HANSEN lotta.hansen@revikonsult.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:10 16.04.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.208.1.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplösa föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Ophelias Bryggas resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ophelias Brygga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i 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 underskriften

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Lennart Andersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 14:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 14:04

DOCUMENT ID:

Skl9CAlahbg

ENVELOPE ID:

HJcCRe6hbe-Skl9CAlahbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ophelia 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

a6a6539b6438ea69d4653ef8b03c08e9b0b0c00f128a80
2b2f2027fef1c4dc17e5f7de9c70bed179af2a36ec70729
c5198eb3d51c3a1882adf53165abccf3fbf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART ANDERSSON	Signed	16.04.2026 10:14	eID	Swedish BankID
lennart.andersson@helsin gborg.se	Authenticated	16.04.2026 10:13	Low	IP: 193.180.104.103
2. LOTTA Y S C HANSEN	Signed	16.04.2026 14:18	eID	Swedish BankID
lotta.hansen@revikonsult. se	Authenticated	16.04.2026 14:18	Low	IP: 37.208.1.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed