

Årsredovisning

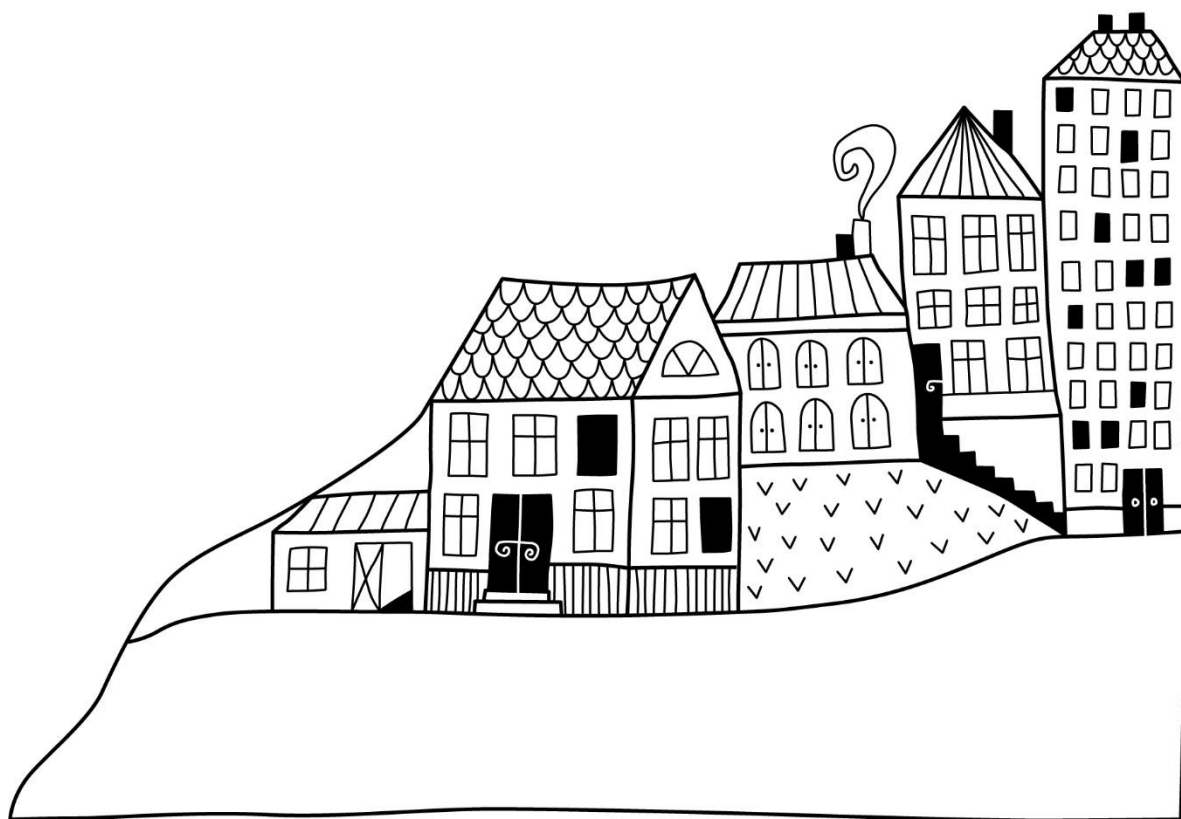
2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Oceanpiren
Org nr: 769635–2611



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oceanpiren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen samt gällande stadgar registrerades 2021-12-20 hos Bolagsverket.

Årets resultat är en förlust på 4 300 596 kr vilket till största del beror på föreningens räntekostnader samt avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6 % till 5 %. Föreningens likvida medel har minskat från ca 2,6 mkr vid fjolårets utgång till ca 2,1 mkr per bokslutsdagen.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 785 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Primula 1 och ingår i Samfällighetsföreningen Primula (717920–7183). Samfälligheten förvaltar garage och sop-/miljörum samt övriga gemensamma utrymmen och ytor.

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som försäkras av Folksam.

Total tomtarea	1 964 m ²
----------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	170 386 000 kr
----------------------	----------------

Föregående års taxeringsvärde	163 870 000 kr
-------------------------------	----------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 437 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Luftbehandlingsinstallationer	34 236
Byte av mobilrepeater	26 875

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

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Iordanis Papadopoulos	Ordförande
Ulf Månsson	Ledamot
Nicklas Sandberg	Ledamot
Hiwa Rasho	Ledamot
Natalie Svensson	Ledamot
Lars Olofsson	Ledamot
Peter Fex	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Gabriel Forne	Suppleant
Helen Rosenlöf	Suppleant
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag
Forvis Mazars AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-05-01 då de höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Upplysning vid förlust

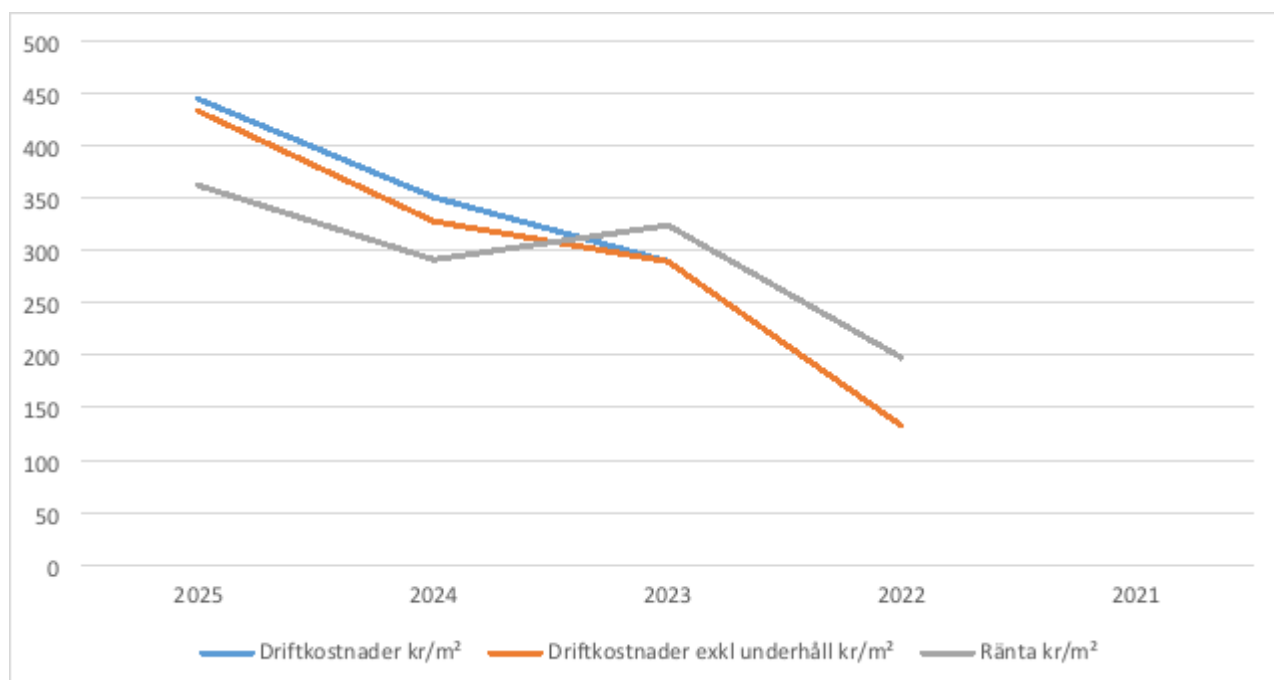
Föreningens negativa resultat beror till största del på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och är ej likvidpåverkande. Utöver detta har föreningen fortsatt höga räntekostnader. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	5 086	4 625	4 299	2 457
Resultat efter finansiella poster*	-4 301	-4 068	-3 816	-159
Balansomslutning	322 682	327 978	332 496	336 766
Soliditet %*	77	77	77	77
Likviditet %	5	6	8	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	81	75	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	849	774	688	444
Driftkostnader kr/kvm	444	349	287	132
Energikostnad kr/kvm*	145	138	109	71
Sparande kr/kvm*	109	166	165	244
Ränta kr/kvm	362	290	323	198
Skuldsättning kr/kvm*	14 676	14 859	14 972	15 146
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 002	15 190	15 360	15 538
Räntekänslighet %*	17,7	19,6	22,3	35,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	260 295 000	0	0	435 700	-4 393 370	-4 067 796
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 067 796	4 067 796
Reservering underhållsfond				275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-61 111	61 111	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-4 300 596
Vid årets slut	260 295 000	0	0	649 589	-8 675 055	-4 300 596

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 461 167
Årets resultat	-4 300 596
Årets fondreservering enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 111
Summa	-12 975 652

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 12 975 652

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 086 347	4 624 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 211	59 215
Summa		5 259 558	4 683 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 219 933	-1 744 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-630 111	-590 242
Personalkostnader	Not 6	-113 223	-177 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 784 766	-4 784 766
Summa rörelsekostnader		-7 748 033	-7 296 528
Rörelseresultat		-2 488 475	-2 612 647
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 569	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 825 690	-1 455 220
Summa finansiella poster		-1 812 121	-1 455 149
Resultat efter finansiella poster		-4 300 596	-4 067 796
Årets resultat		-4 300 596	-4 067 796

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	320 428 309	325 213 075
Summa materiella anläggningstillgångar		320 428 309	325 213 075
Summa anläggningstillgångar		320 428 309	325 213 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-10 140	-4 176
Övriga fordringar	Not 12	443	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 339	210 395
Summa kortfristiga fordringar		161 642	206 702
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 092 368	2 558 069
Summa kassa och bank		2 092 368	2 558 069
Summa omsättningstillgångar		2 254 010	2 764 771
Summa tillgångar		322 682 319	327 977 846

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 295 000	260 295 000
Fond för yttre underhåll		649 589	435 700
Summa bundet eget kapital		260 944 589	260 730 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 675 055	-4 393 370
Årets resultat		-4 300 596	-4 067 796
Summa fritt eget kapital		-12 975 652	-8 461 167
Summa eget kapital		247 968 937	252 269 533
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 603 408	33 069 457
Summa långfristiga skulder		32 603 408	33 069 457
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 877 632	41 330 778
Leverantörsskulder	Not 16	204 350	30 776
Skatteskulder	Not 17	52 560	37 400
Övriga skulder	Not 18	109 133	320 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	866 298	919 366
Summa kortfristiga skulder		42 109 974	42 638 856
Summa eget kapital och skulder		322 682 319	327 977 846

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 488 475	-2 612 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 784 766	4 784 766
	2 296 291	2 172 120
Erhållen ränta	13 569	71
Erlagd ränta	-1 845 809	-1 419 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 051	753 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	45 060	-32 293
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-55 617	408 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 494	1 129 471
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-919 195	-895 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-919 195	-895 320
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-465 701	234 151
Likvida medel vid årets början	2 558 069	2 323 918
Likvida medel vid årets slut	2 092 368	2 558 069
Kassa och Bank BR	2 092 368	2 558 069

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme inkl. trapphus	Linjär	100
Yttertak	Linjär	40
Fasad	Linjär	80
Fönster och dörrar	Linjär	40
VS-installationer	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	40
Balkonger	Linjär	15
Hissar	Linjär	40
Garage	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 879 368	3 636 888
Hyror, lokaler	357 036	351 504
Hyror, garage	479 962	410 924
Bränsleavgifter, bostäder	11 904	11 904
Vattenavgifter	90 407	85 285
Kabel-tv-avgifter	175 536	58 512
Debiterad fastighetsskatt-	18 696	18 696
Övriga ersättningar	22 541	12 554
Övriga sidointäkter	50 899	38 403
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Summa nettoomsättning	5 086 347	4 624 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 581	59 215
Försäkringsersättningar	156 630	0
Summa övriga rörelseintäkter	173 211	59 215

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-61 111	-114 300
Reparationer	-437 343	-234 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 860	-18 700
Samfällighetsavgifter	-183 292	-176 866
Försäkringspremier	-70 629	-66 469
Kabel- och digital-TV	-195 473	-78 746
Serviceavtal	-342 299	-254 719
Obligatoriska besiktningar	-132 300	-81 830
Snö- och halkbekämpning	-28 103	-21 860
Förbrukningsinventarier	-2 076	-287
Vatten	-219 146	-208 917
Fastighetsel	-206 389	-164 228
Uppvärmning	-301 263	-317 557
Sophantering och återvinning	-1 436	0
Förvaltningsarvode drift	-5 213	-4 997
Summa driftskostnader	-2 219 933	-1 744 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-528 661	-507 908
Lokalkostnader	-5 000	-5 000
IT-kostnader	-12 016	-13 614
Arvode, yrkesrevisorer	-42 375	-33 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 373	-10 145
Kreditupplysningar	-5 937	-4 445
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 816	-11 292
Kontorsmateriel	-228	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 780	0
Bankkostnader	-4 926	-4 715
Summa övriga externa kostnader	-630 111	-590 242

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 200	-138 449
Sociala kostnader	-25 023	-38 937
Summa personalkostnader	-113 223	-177 386

Föregående års personalkostnader avser beslutat arvode för både 2023 och 2024 då arvodet för 2023 ej hann tas ut under det räkenskapsåret.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 784 766	-4 784 766
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 784 766	-4 784 766

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 428	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	0
Övriga ränteintäkter	-22	71
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 569	71

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 280 942	-2 653 859
Övriga räntekostnader	-11 623	-1 196
Räntegarantiersättning	469 866	1 200 363
Övriga finansiella kostnader	-2 992	-529
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 825 690	-1 455 220

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	258 636 025	258 636 025
Mark	77 525 975	77 525 975
	336 162 000	336 162 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 162 000	336 162 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 948 925	-6 164 158
	-10 948 925	-6 164 158

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-4 784 766	-4 784 766
	-4 784 766	-4 784 766

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 733 691 -10 948 925****Restvärde enligt plan vid årets slut****320 428 309 325 213 075****Varav**

Byggnader	242 902 334	247 687 100
Mark	77 525 975	77 525 975

Totalt taxeringsvärde**170 386 000 163 870 000**

varav byggnader

133 889 000 125 320 000

varav mark

36 497 000 38 550 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-10 140	-4 176
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-10 140	-4 176

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	443	483
Summa övriga fordringar	443	483

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 923	22 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 231	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 556
Upplupen intäkt Aimo Park	118 249	155 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 936	29 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 339	210 395

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 092 368	2 558 069
Summa kassa och bank	2 092 368	2 558 069

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 481 040	74 400 235
Lån som villkorsändras 2026 samt 2026 års amorteringar	-40 877 632	-41 330 778
Långfristig skuld vid årets slut	32 603 408	33 069 457

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,55%	2025-04-28	18 623 934,00	-18 564 246,00	59 688,00	0,00
SWEDBANK		2025-04-28	11 138 546,00	-11 102 733,00	35 813,00	0,00
SWEDBANK	2,81%	2026-02-27	7 425 700,00	0,00	95 500,00	7 330 200,00
SWEDBANK	3,88%	2026-04-24	11 211 608,00	0,00	143 728,00	11 067 880,00
NORDEA	2,57%	2026-04-28	0,00	11 102 733,00	107 439,00	10 995 294,00
NORDEA	2,57%	2026-04-28	0,00	18 564 246,00	179 064,00	18 385 182,00
SWEDBANK	2,55%	2027-04-23	11 138 546,00	0,00	107 439,00	11 031 107,00
SWEDBANK	3,78%	2028-04-25	14 861 901,00	0,00	190 524,00	14 671 377,00
Summa			74 400 235,00	0,00	919 195,00	73 481 040,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	-14 500	-14 500
Ej reskontraförda leverantörsskulder	218 850	45 276
Summa leverantörsskulder	204 350	30 776

Not 17 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	52 560	37 400
Summa skatteskulder	52 560	37 400

Not 18 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	4 065
Skuld för moms	57 652	254 591
Skuld sociala avgifter och skatter	51 481	49 892
Avräkning hyror och avgifter	0	4 742
Clearing	0	7 246
Summa övriga skulder	109 133	320 536

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	373 048	393 167
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 427	81 631
Upplupna elkostnader	16 763	33 314
Upplupna värmekostnader	42 117	77 726
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 198	46 943
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 745	266 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	866 298	919 366

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	76 167 000	76 167 000

Not 21 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Iordanis Papadopoulos
Ordförande

Ulf Månsson
Ledamot

Nicklas Sandberg
Ledamot

Hiwa Rasho
Ledamot

Natalie Svensson
Ledamot

Lars Olofsson
Ledamot

Peter Fex
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICKLAS SANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: 40505d47fc76ae[...]d82bec96dde08

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-16 20:01:00 UTC



ULF MÅNSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: 33a61b260dea03[...]5612cefb7e876

IP: 2.70.xxx.xxx

2026-03-16 20:18:44 UTC



LARS OLOFSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: a5640419cd0760[...]12b758c5708c6

IP: 90.233.xxx.xxx

2026-03-17 06:47:29 UTC



HIWA RASHO

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: 94255a7e4c1a90[...]49e8ebcaf77d9

IP: 83.241.xxx.xxx

2026-03-17 09:56:05 UTC



IORDANIS PAPADOPOULOS

Ledamot, Ordförande

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: 43fc25d61ca81a[...]133755c42adc5

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-03-18 19:49:48 UTC



Natalie Isabelle Svensson

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: f4137f97cde5d1[...]124080bec3bf8

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-03-18 20:09:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Mikael Fex

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Oceanpiren

Serienummer: ab43f9af4430d4[...]bedabb414c246

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-03-19 05:38:28 UTC



MARIA LIDBORN

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 94.254.xxx.xxx

2026-03-19 06:18:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oceanpiren
Org. nr 769635-2611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oceanpiren för år 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på 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 på 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 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oceanpiren för år 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA LIDBORN

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 94.254.xxx.xxx

2026-03-19 06:18:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.