

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Oceankajen
Orgnr: 769628-1158

2025-01-01 – 2025-12-31





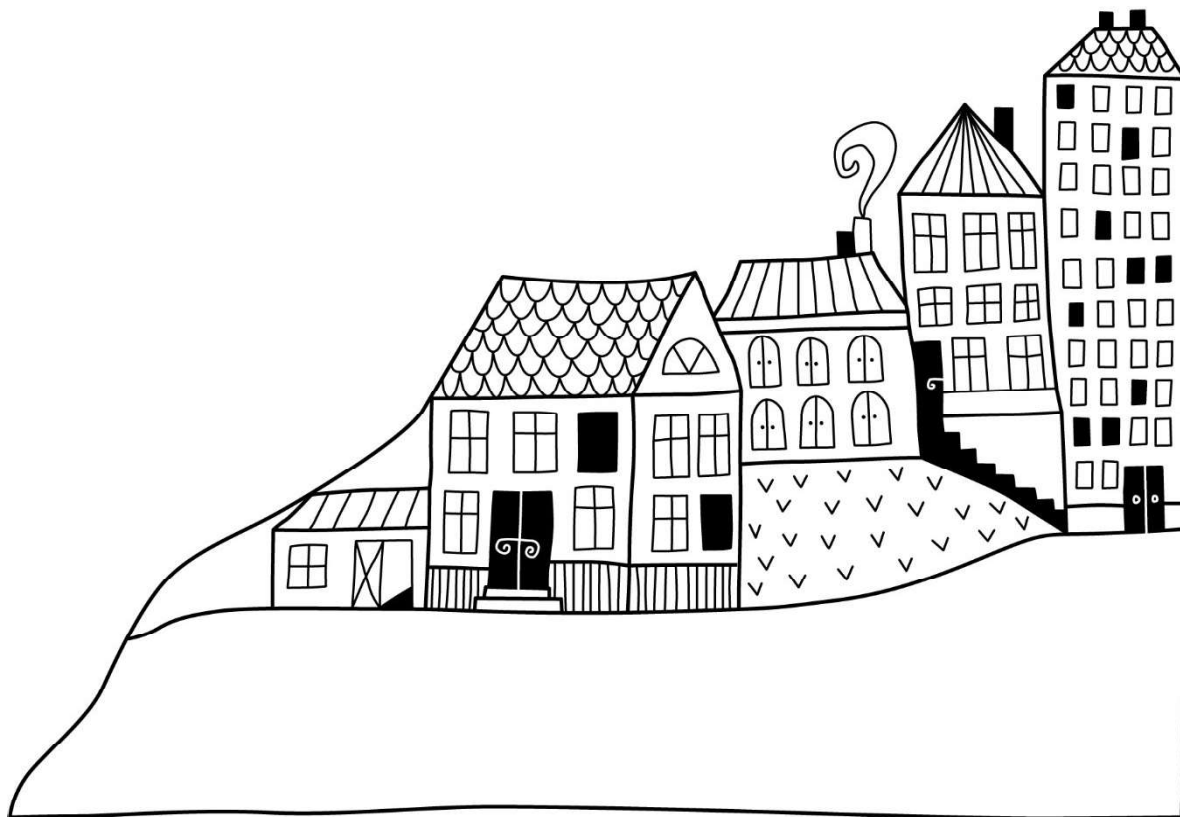
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Oceankajen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

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

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-09-11.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Detta beror på att föreningen under året har övergått från regelverket K2 till K3.

Övergången till K3 innebär att föreningens tillgångar, främst byggnaden och dess komponenter, nu redovisas enligt andra principer än tidigare. K3 kräver bland annat komponentindelning av fastigheten och mer detaljerade avskrivningsregler, vilket medför högre avskrivningskostnader jämfört med K2.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations- och energikostnader.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5,7% till 21% inkl. lån som omsätts under verksamhetsåret 2026 eftersom dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Föreningens likviditet exklusive lån som omsätts under verksamhetsåret 2026 har likviditeten förändrats från 344% till 466%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 754 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 340 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 344 m².

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2020. Fastigheternas adress är Auroras gränd 2, Oceankajen 4-6 samt Redaregatan 31-33.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	9
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2

Total tomtarea 1 408 m²

Bostäder bostadsrätt 3 507 m²

Total bostadsarea 3 507 m²

Lokaler hyresrätt 337 m²

Lokaler garage 622 m²

Total lokalarea 959 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 337 m².

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Öresundskraft	Fjärrvärme
Bredband2	Internet
Bixia samt Öresundskraft	Elleverans
Kiwa	Hissbesiktning
Riksbyggen	Administrativ förvaltning samt fastighetsservice

Föreningen är delaktig i Hamlets samfällighetsförening tillsammans med Brf Trevågor. Föreningens andel är 48,4 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage.

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 214 tkr och planerat underhåll för 31 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.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast sommaren 2025 och visa ett underhållsbehov på 1 486 tkr för de närmsta 10 åren. Den eviga kostnaden för föreningen per år är 1 468 tkr (382kr/ m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 422 tkr (110 kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt	31 139



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Åke Lindvall	Ordförande	2027
Fredrik Eriksson	Vice ordförande	2027
Fitore Borg	Sekreterare	2026
Thomas Schönbeck	Ledamot	2026
Tony Nordh	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Håkansson	Suppleant	2027
Martin Sjunnesson	Suppleant	2026
Ulf Malmgren	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Alex Westin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Gleerup	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie Stämma
Solveig Aplander Rosencrantz	Valberedning	2026
Lars-Åke Lindvall	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från K2 till K3, vilket påverkar årets resultat genom ändrade avskrivningsprinciper.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 12% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

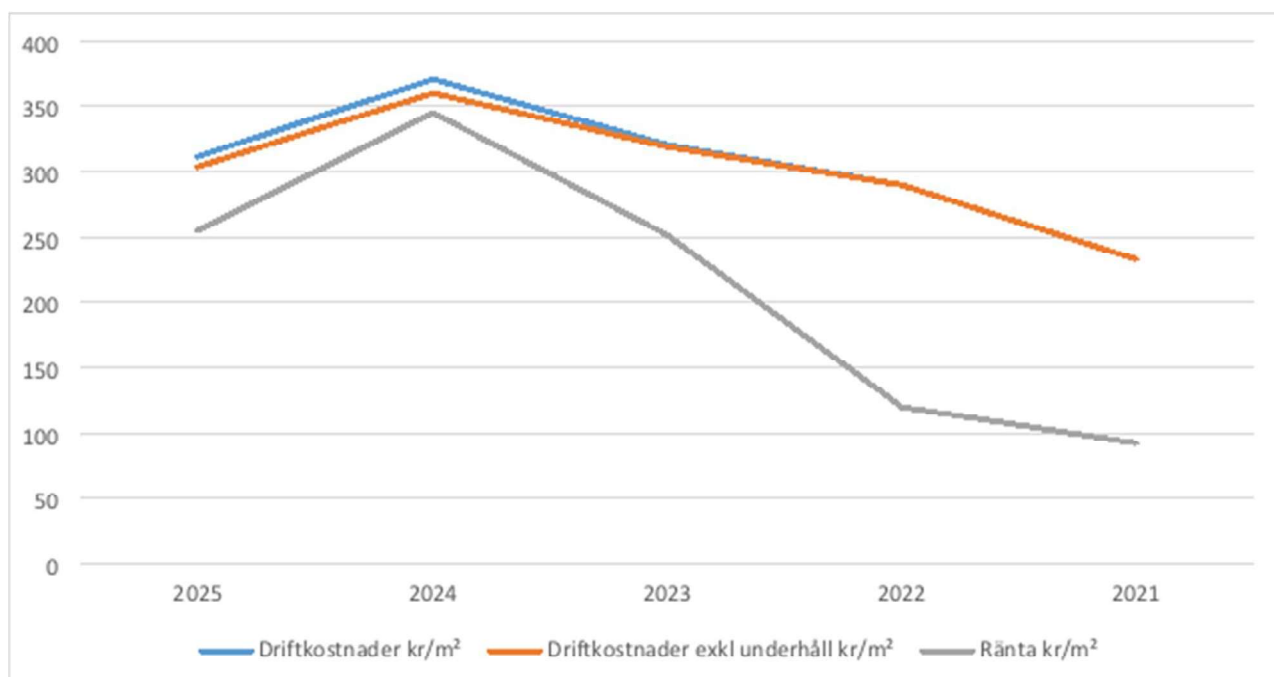
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 191	3 965	3 826	3 249	3 209
Rörelsens intäkter	4 439	4 101	4 353	3 391	3 493
Resultat efter finansiella poster*	-1 414	-1 043	-92	-294	225
Årets resultat	-1 414	-1 043	-92	-637	225
Resultat exkl avskrivningar	1 340	493	1 444	886	1 747
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	918	-829	265	-293	1 572
Balansomslutning	212 398	214 330	216 540	217 002	218 023
Årets kassaflöde	811	-596	1 174	206	1 191
Soliditet %*	78	77	77	77	77
Likviditet %	466	344	10	6	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	68	71	62	70	73
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	2,2	-	0,0	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757	833	765	681	727
Driftkostnader kr/kvm	334	430	372	337	269
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	418	370	337	269
Energikostnad kr/kvm*	136	213	207	187	141
Underhållsfond kr/kvm	961	1 015	684	379	72
Reservering till underhållsfond kr/kvm	94	344	307	307	46
Sparande kr/kvm*	307	140	377	230	455
Ränta kr/kvm	254	401	292	140	106
Skuldsättning kr/kvm*	10 615	12 465	12 726	12 858	12 989
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 518	13 662	13 949	14 093	14 238
Räntekänslighet %*	15,8	16,4	18,2	20,7	19,6

* 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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett underskott i resultatet. Förlusten beror främst på att föreningen har övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Det nya regelverket innebär ändrade principer för värdering och avskrivning av fastigheten, vilket medför högre avskrivningar. Effekten är redovisningsmässig och påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde.

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	167 645 000			3 902 620	-4 898 057	-1 042 703
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 042 703	1 042 703
Reservering underhållsfond				422 000	-422 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-31 139	31 139	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 414 148
Vid årets slut	167 645 000			4 293 481	-6 331 621	-1 414 148

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 940 761
Årets resultat	-1 414 148
Årets fondreservering enligt stadgarna	-422 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 139
Summa	-7 745 770

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 745 770**

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	4 191 457	3 965 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	247 581	136 243
Summa		4 439 038	4 101 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 493 666	-1 653 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 095	-417 188
Personalkostnader	Not 6	-74 683	-64 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 754 274	-1 535 575
Summa rörelsekostnader		-4 759 719	-3 670 612
Rörelseresultat		-320 682	430 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 804	68 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 132 271	-1 542 114
Summa finansiella poster		-1 093 467	-1 473 578
Resultat efter finansiella poster		-1 414 148	-1 042 703
Årets resultat		-1 414 148	-1 042 703

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	208 563 215	211 304 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	155 898	168 890
Summa materiella anläggningstillgångar		208 719 114	211 473 388
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		208 788 114	211 542 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 201	37 631
Övriga fordringar	Not 14	37 901	62 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	109 384	72 164
Summa kortfristiga fordringar		183 487	172 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 426 635	2 615 358
Summa kassa och bank		3 426 635	2 615 358
Summa omsättningstillgångar		3 610 122	2 787 845
Summa tillgångar		212 398 235	214 330 233



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	167 645 000	167 645 000
Fond för yttre underhåll	4 293 481	3 902 620
Summa bundet eget kapital	171 938 481	171 547 620
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 331 622	-4 898 057
Årets resultat	-1 414 148	-1 042 703
Summa fritt eget kapital	-7 745 770	-5 940 761
Summa eget kapital	164 192 711	165 606 859
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 806 848
Summa långfristiga skulder		30 806 848
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 601 584
Leverantörsskulder	Not 18	111 682
Skatteskulder	Not 19	52 395
Övriga skulder	Not 20	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	633 015
Summa kortfristiga skulder		17 398 676
Summa eget kapital och skulder	212 398 235	214 330 233



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-320 682	430 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 754 274	1 535 575
	2 433 593	1 966 449
Erhållen ränta	3 515	68 536
Erlagd ränta	-1 115 441	-1 597 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 321 666	437 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	53 070	78 217
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-57 827	-105 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 316 909	409 444
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-505 632	-1 005 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-505 632	-1 005 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	811 277	-596 188
Likvida medel vid årets början	2 615 358	3 211 546
Likvida medel vid årets slut	3 426 635	2 615 358



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	40
Fasad	Linjär	70
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	45
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	40
Hyresgäst Anpassningar	Linjär	15
Entrépartier	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	30
Dörrar	Linjär	30
Installationer - Laddstolpar	Linjär	15

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	2 656 092	2 578 704
Hyror, lokaler	750 288	662 137
Hyror, garage	438 000	436 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-85 914
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 900
Vattenavgifter	76 751	79 645
Elavgifter	270 326	298 573
Summa nettoomsättning	4 191 457	3 965 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ersättningar	37 338	34 317
Övriga rörelseintäkter	210 242	31 256
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Försäkringsersättningar	0	70 669
Summa övriga rörelseintäkter	247 581	136 243

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-31 139	-47 200
Reparationer	-214 274	-273 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 990	-58 800
Samfällighetsavgifter	-96 800	-84 700
Försäkringspremier	-68 343	-61 021
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 121	-24 195
Obligatoriska besiktningar	-56 858	-31 686
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	12 863
Snö- och halkbekämpning	-21 283	-14 065
Förbrukningsinventarier	-2 486	-2 112
Vatten	-177 413	-181 488
Fastighetsel	-230 402	-410 014
Uppvärmning	-199 410	-227 163
Sophantering och återvinning	-43 249	-50 800
Förvaltningsarvode drift	-226 399	-199 224
Summa driftskostnader	-1 493 666	-1 653 004



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-295 061	-250 713
IT-kostnader	-15 275	-15 531
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-56 814	-44 139
Kreditupplysningar	-3 307	-493
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 584	-13 809
Kontorsmateriel	-578	-4 921
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 060
Medlems- och föreningsavgifter	-2 990	-2 990
Konsultarvoden	0	-33 226
Bankkostnader	-2 943	-3 491
Övriga externa kostnader	-39 112	-23 940
Summa övriga externa kostnader	-437 095	-417 188

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 151	-55 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 430	0
Övriga personalkostnader	-5 250	-480
Sociala kostnader	-8 852	-8 641
Summa personalkostnader	-74 683	-64 846

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 741 282	-1 522 582
Avskrivning Installationer - Laddstolpar	-12 992	-12 992
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 754 274	-1 535 575

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 290	66 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	774	341
Övriga ränteintäkter	2 741	1 631
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 804	68 536

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 133 142	-1 539 955
Övriga räntekostnader	2 489	-1 589
Övriga finansiella kostnader	-1 618	-570
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 132 271	-1 542 114

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	182 783 000	182 783 000
Mark	35 500 000	35 500 000
	218 283 000	218 283 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 283 000	218 283 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 978 503	-5 455 923
	-6 978 503	-5 455 923

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 741 282	-1 522 585
	-9 719 785	-6 978 503

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 719 785	-6 978 503
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	173 063 215	175 801 497
Mark	35 500 000	35 500 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	194 875	194 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 875	194 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Laddstolpar	-25 984	-12 922
-------------	---------	---------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning laddstolpar	-12 922	-12 992
-------------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-38 977	-25 984
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	155 898	168 890
--	----------------	----------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	69 000	69 000
Summa andra långfristiga fordringar	69 000	69 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	36 201	37 631
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36 201	37 631

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 122	62 692
Momsfordringar	28 779	0
Summa övriga fordringar	37 901	62 692

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 290	0
Förutbetalda försäkringspremier	73 122	68 343
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	973	3 821
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 384	72 164

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 046 472	2 043 068
Transaktionskonto	1 380 163	572 290
Summa kassa och bank	3 426 635	2 615 358



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 408 432	47 914 064
Lån som förfaller inom 12 mån	-16 095 952	-47 914 064
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-505 632	0
Långfristig skuld vid årets slut	30 806 848	47 914 064

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,41%	2025-06-03	16 137 988,00	-16 095 852,00	42 136,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-02	16 138 088,00	0,00	42 136,00	16 095 952,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2026-03-03	15 637 988,00	-15 595 852,00	42 136,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-03-01	0,00	15 595 852,00	0,00	15 595 852,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2030-03-01	0,00	16 095 852,00	379 224,00	15 716 628,00
Summa			47 914 064,00	0,00	505 632,00	47 408 432,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 505 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 16 095 952 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	19 728	100 208
Ej reskontraförda leverantörsskulder	91 954	0
Summa leverantörsskulder	111 682	100 208

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	52 395	61 005
Summa skatteskulder	52 395	61 005

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	213 806
Summa övriga skulder	0	213 806

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	100 607	83 777
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 456	0
Upplupna elkostnader	83 941	38 647
Upplupna värmekostnader	62 651	27 987
Upplupna kostnader för renhållning	452	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 090	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 819	283 880
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 015	434 291

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 563 000	50 563 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Styrelsens undertecknande har skett den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars-Åke Lindvall

Fitore Borg

Fredric Eriksson

Thomas Schönbeck

Tony Nordh

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari,
Auktoriserad revisor

Alex Westin,
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen
Org.nr 769628-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade 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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen, Org.nr 769628-1158

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oceankajen, Org.nr 769628-1158

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Alex Westin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord



Styrelsens ord/information om styrelsearbetet juni 2025 till april 2026.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft **sju** protokollförda styrelsemöten.

Våra lån:

I styrelsemötet 13 januari 2025 beslutade styrelsen att binda två av våra tre lån, med en bindningstid på två respektive fem år. Tvåårs lånet har en ränta på 2,69% och femårs lånet har en ränta på 2,98%. Förfallodag är 2027.03.01 för tvåårs lånet och 2030.03.01 för femårs lånet.

Ytterligare ett lån förföll 2025.09.01. Här beslutade styrelsen att teckna 3 månaders STIBOR lån, vilket är Riksbankens referens ränta + bankens påslag som är 0,310%.

Detta avtal tecknas i sex månaders perioder första sex månaders perioden löpte ut 2026.03.02 styrelsen beslutade att förlänga detta med ytterligare sex månader till 2026.07.02 därefter beslutar styrelsen om nästa steg, binda eller fortsätta med tre månaders STIBOR-lån.

Matavfalls- och vakuumledningar:

(”Underhåll av vakuumsystem i fastigheter”). Projektet pågår med mindre förseningar, statusuppdatering kommer på stämman.

Avtal:

Vi har under året tecknat serviceavtal med Brand & Säkerhet för dörrautomatiken på 21 dörrar, för SEDUM-taken med SEDUNA och för våra hissar med KONE. För service avtal på våra ventilations-system (både i lägenheterna och fastigheten) pågår diskussioner med Riksbyggen. Övrig service och tillsyn/besiktningar ingår i förvaltningsavtalet med Riksbyggen, detta avtal har också omarbetats med smärre justeringar och tillägg (ännu ej signerat 2026.02.18).

Angående våra toalettstolar, inklusive spolanordning, har leverantören (JETS) förlängt garantin med två år.

Debitering av el och varmvatten:

Debitering av el och varmvatten på månadsavin ”rullar” vidare och fungerar utmärkt. Elkostnaderna för de som använder billaddare sker numera via månadsavin och fungerar också utmärkt enligt uppgift.

**Femårs garantibesiktningen:**

Femårs garantibesiktningen har utförts och när detta skrivs 2026.02.18 finns det en del utestående punkter. Dessa kommer självklart styrelsen att bevaka och följa upp löpande.

Våra lokaler:

Vår lokal på Oceankajen har tyvärr sagts upp och hyresgästen flyttar 2026.08.31. Mäklare Elin Sjögren på Croisette Business har anlitats för att hitta ny hyresgäst.

Vi i styrelsen tackar för det gångna året och för ert förtroende!

Riksbyggen BRF Oceankajen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Oceankajen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557572354429

Document

Årsredovisning 2025

Main document

32 pages

Initiated on 2026-03-11 15:54:19 CET (+0100) by Nathalie Manola (NM)

Finalised on 2026-03-13 15:26:03 CET (+0100)

Initiator

Nathalie Manola (NM)

Riksbyggen

nathalie.manola@riksbyggen.se

Signatories

Lars-Åke Lindvall (LL)

lars-ake.lindvall@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS-ÅKE LINDVALL"

Signed 2026-03-12 10:36:53 CET (+0100)

Fredric Eriksson (FE)

fredric@sveafireworks.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIC ERIKSSON"

Signed 2026-03-11 16:16:36 CET (+0100)

Fitore Borg (FB)

fitore.borg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Fitore Borg"

Signed 2026-03-13 12:44:57 CET (+0100)

Thomas Schönbeck (TS)

schonbeckthomas44@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Thomas Schönbeck"

Signed 2026-03-11 17:59:01 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557572354429

Tony Nordh (TN)

tony.nordh@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "TONY
NORD"

Signed 2026-03-11 16:00:03 CET (+0100)

Alexander Westin (AW)

alexwestin13@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEX
WESTIN"

Signed 2026-03-13 13:35:56 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-03-13 15:26:03 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

