

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ostrea

769642-0400

Räkenskapsåret

2023-09-06 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostrea får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-06 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2023-09-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och, eller lokaler till nyttjande 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.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Olle Kruus

Ordförande

Åke Ahlinder

Marcus Gunnarsson

Styrelsesuppleanter

Denis Matenda

Styrelsen har under perioden hållit ett bildande möte och två styrelsemöten varav ett konstituerande. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Ordinarie revisorer

KPMG

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen har uppfört på fastigheten Göteborg Rud 8:19 ett flerbostadshus med 65 lägenheter vilka samtliga kommer att upplåtas med bostadsrätt och adress Lergöksgatan 3A-D. Bostadsrättsföreningen disponerar 27 parkeringsplatser i intilliggande parkeringsgarage via ett blockuthyrningsavtal med extern part.

Försäkringar

Under 2023 var fastigheten och styrelsen försäkrad hos Länsförsäkringar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF från 2024-02-01. I försäkringen ingår också tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt styrelseansvarsförsäkring.

Underhåll

Ingen underhållsplan har ännu upprättats för fastigheten.

Avtal

Föreningen har tecknat avtal med SBC för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan blev registrerad 5 oktober 2023.

Aktieöverlåtelseavtalet skrevs på den 28 september 2023, mellan föreningen och Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB, som avser köp av samtliga aktier i Balder Munspelsgatan 5 AB, som i sin tur ägde fastigheten Rud 8:19.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Tuve Bygg Aktiebolag om att uppföra bostadshus med 65 bostadsrättslägenheter, en lokal, ett blockuthyrningsavtal med 27 garageplatser, avtal med Telia som avser bredband och Tv, samt ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB och aktiebolaget som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd. Balder Munspelsgatan 5 AB har under hösten 2023 beslutat att träda i likvidation.

Föreningen har skrivit på ett fyrpartsavtal med Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB (org.nr. 556978-7707), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Balder Bostadsgaranti AB (org.nr. 556730-2061) den 28 september 2023 avseende projektutveckling och garantier.

För tiden fram till avräkningsdagen så svarar Balder projektutveckling AB för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar), och intäkter. Avräkningsdagen definieras i fyrpartsavtalet och infaller närmaste tertialskifte, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr. I fyrpartsavtalet har Balder Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutlig bostadsrättköpare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2023-12-31 10 st.

Föreningens ekonomi

Beräknad slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 184 480 000 kr.
Föreningen har valt Handelsbanken för föreningens finansiering.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023 (4 mån)
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0
Räntekänslighet (%)	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	350 000					350 000
Årets resultat					0	0
Belopp vid årets utgång	350 000	0	0	0	0	350 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): 0 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-09-06 -2023-12-31 (4 mån)
Rörelsens intäkter		
Övriga intäkter	2	3 438 941 3 438 941
Rörelsens kostnader		
Övriga kostnader	3	-501 276 -501 276
Rörelseresultat		2 937 665
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 937 665 -2 937 665
Resultat efter finansiella poster		0
Resultat före skatt		0

Balansräkning	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	4 308 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	154 320 312
		158 628 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	6	100 000
		100 000
Summa anläggningstillgångar		158 728 312
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	7	3 438 940
		3 438 940
Summa omsättningstillgångar		3 438 940
SUMMA TILLGÅNGAR		162 167 252

Balansräkning

Not

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

350 000

350 000

Summa eget kapital

350 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 277 332

Övriga skulder

8

144 570 649

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 969 271

Summa kortfristiga skulder

161 817 252

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 167 252

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-06 -2023-12-31 (4 mån)
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 438 940
Förändring av leverantörsskulder		15 277 332
Förändring av kortfristiga skulder		110 411 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		122 250 312
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-158 628 312
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158 728 312
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser		350 000
Upptagna lån		36 128 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 478 000
Årets kassaflöde		0
Likvida medel vid årets slut		0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Övriga intäkter

2023-09-06
-2023-12-31

Avräkningskonto Fastighets AB Balder	3 438 941
	3 438 941

Not 3 Övriga kostnader

2023-09-06
-2023-12-31

Reklam, PR och annonsering	481 698
Styrelsearvoden	7 578
Revisionsarvoden	12 000
	501 276

Not 4 Byggnader och mark

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	4 308 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 308 000
Utgående redovisat värde	4 308 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	154 320 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 320 312
Utgående redovisat värde	154 320 312

Not 6 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

Inköp aktier i Balder Munspelsgatan 5 AB	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000
Utgående redovisat värde	100 000

Balder Munspelsgatan 5 AB har under hösten 2023 beslutat att träda i lividation

Not 7 Övriga fordringar

2023-12-31

Övriga kortfristiga fordringar Balder Projektutveckling AB 3 438 940
3 438 940

Not 8 Övriga skulder

2023-12-31

Reversskulder Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB -36 128 000
Avräkning Balder Projektutveckling AB -108 442 649
-144 570 649

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

Upplupna räntor -1 957 271
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter - revision -12 000
-1 969 271

Not 10 Räntor och utdelningar

2023-12-31

Erlagd ränta 980 394
980 394

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Färdigställande av föreningens byggnader och inflyttning beräknas ske i februari 2024.

Göteborg

Olle Kruus
Ordförande

Åke Ahlinder

Marcus Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostrea, org. nr 769642-0400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostrea för räkenskapsåret 2023-09-06—2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ostrea för räkenskapsåret 2023-09-06—2023-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 vårt uttalande.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom

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."

KARL ÅKE AHLINDER

Underskrivare 1

Serienummer: 74635c253917b8[...]b9cca260ab449

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-05-07 19:05:10 UTC



MARCUS GUNNARSSON

Underskrivare 1

Serienummer: 4d55bd974d6d92[...]8ca11461eb705

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-05-15 12:24:10 UTC



Raivo Olle Kruus

Ordförande

Serienummer: 26fe9721da3099[...]4891d6da8816f

IP: 46.252.xxx.xxx

2024-05-15 12:33:01 UTC



HENRIK BLOM

Revisor

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-05-15 13:49:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>