



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ostrea

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rud 8:19	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 3 415 kvm och 1 lokal om 74 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 489 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jackie Kojander	Ordförande
Abdul Muqthadir Noorullah	Styrelseledamot
Christer Löfgren	Styrelseledamot
Arne Ahlgren	Suppleant
Hua Qu	Suppleant
Sivaramakrishnan Swaminathan	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sara Ryfors Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Balkonginglasning.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-01. Kameraövervakning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Frölunda park, med en andel på 3%.

Samfälligheten förvaltar belysning, snöskottning, gräsklippning, hantering växter, sopor mm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av hyror för 2026 med 2%. Höjning av vattenkostnaden för 2026 med 76 kr inkl moms.

#### Förändringar i avtal

Byte städfirma.

#### Övriga uppgifter

Installation kameraövervakning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 253 139	1 679 896	-
Resultat efter fin. poster	-1 545 363	-1 258 986	-
Soliditet (%)	79	77	-
Yttre fond	242 472	86 477	-
Taxeringsvärde	97 876 000	116 082 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	427	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	17	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 945	11 000	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 713	10 767	-
Sparande / kvm totalyta, kr	136	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	148	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	26	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	174	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	-	-
Räntekänslighet (%)	13,47	26	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 40 942 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Förlusten enligt resultaträkningen beror till största delen på de höga avskrivningarna som görs på föreningens byggnader.

Kassaflödet för 2025 var positivt och styrelsen ser löpande över föreningens avtal för att se till att ekonomin är god.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 2 % från den 1 januari 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	146 915 000	-	-36 781 250	110 133 750
Upplåtelseavgifter	0	-	36 781 250	36 781 250
Fond, yttre underhåll	86 477	-	155 995	242 472
Balanserat resultat	0	-1 682 596	-155 995	-1 838 591
Årets resultat	-1 682 596	1 682 596	-1 545 363	-1 545 363
<b>Eget kapital</b>	<b>145 318 881</b>	<b>0</b>	<b>-1 545 363</b>	<b>143 773 518</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 682 596
Årets resultat	-1 545 363
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 995
<b>Totalt</b>	<b>-3 383 954</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 383 954</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 253 139	1 679 896
Övriga rörelseintäkter	3	62 365	6 851 178
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 315 503</b>	<b>8 531 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 298 623	-1 030 038
Övriga externa kostnader	8	-506 836	-3 048 135
Personalkostnader	9	-47 310	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 019 168	-1 682 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 871 936</b>	<b>-5 760 769</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-556 433</b>	<b>2 770 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 354	-29 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 015 284	-4 000 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-988 930</b>	<b>-4 029 291</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 545 363</b>	<b>-1 258 986</b>
<b>Skatt</b>		0	-423 610
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 545 363</b>	<b>-1 682 596</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	179 977 901	182 597 404
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>179 977 901</b>	<b>182 597 404</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>179 977 901</b>	<b>182 597 404</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 206	32 059
Övriga fordringar	13	2 220 483	1 116 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 774	3 820 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 407 463</b>	<b>4 968 935</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 407 463</b>	<b>4 968 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 385 364</b>	<b>187 566 339</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		146 915 000	146 915 000
Fond för yttre underhåll		242 472	86 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 157 472</b>	<b>147 001 477</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 838 591	0
Årets resultat		-1 545 363	-1 682 596
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 383 954</b>	<b>-1 682 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>143 773 518</b>	<b>145 318 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 043 334	37 377 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 043 334</b>	<b>37 377 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	12 333 842	187 824
Leverantörsskulder		292 626	76 285
Skatteskulder		17 580	432 430
Övriga kortfristiga skulder		374 713	1 699 181
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	549 750	2 474 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 568 511</b>	<b>4 870 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 385 364</b>	<b>187 566 339</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-556 433</b>	<b>2 770 305</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 019 168	1 682 596
	<b>1 462 735</b>	<b>4 452 901</b>
Erhållen ränta	26 354	1 229
Erlagd ränta	-1 087 608	-3 763 522
Betald inkomstskatt	0	-423 610
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>401 481</b>	<b>266 998</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 554 046	-1 361 261
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 375 465	-156 946 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>580 062</b>	<b>-158 041 233</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	600 335	-25 651 688
Avyttring av finansiella tillgångar	0	100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>600 335</b>	<b>-25 551 688</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	146 565 000
Upptagna lån	0	37 565 000
Amortering av lån	-187 824	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-187 824</b>	<b>184 130 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>992 573</b>	<b>537 079</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>537 079</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 529 653</b>	<b>537 079</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 610 852	1 447 240
Hysesintäkter lokaler, moms	127 413	0
Hysesintäkter garage	227 603	77 034
Deb. fastighetsskatt	735	0
Deb. fastighetsskatt, moms	7 500	0
Bredband	124 020	67 721
Varmvatten, moms	40 942	10 330
El, moms	216	0
Påminnelseavgift	960	960
Pantsättningsavgift	27 057	29 223
Överlåtelseavgift	34 862	44 423
Administrativ avgift	1 078	2 009
Andrahandsuthyrning	23 030	956
Vidarefakturerade kostnader	22 530	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 350	0
Öres- och kronutjämning	-9	0
<b>Summa</b>	<b>3 253 139</b>	<b>1 679 896</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avräkning entreprenad	0	6 851 178
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 955	0
Övriga intäkter	59 290	0
Återbäring försäkringsbolag	120	0
<b>Summa</b>	<b>62 365</b>	<b>6 851 178</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetskötsel utöver avtal	6 121	0
Larm och bevakning	37 163	375
Hissbesiktning	7 544	0
Garage/parkering	265 706	278 826
Snöröjning/sandning	867	0
Serviceavtal	25 618	16 203
Fordon	2 258	0
Förbrukningsmaterial	465	0
<b>Summa</b>	<b>345 741</b>	<b>295 404</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 756	0
Sophantering/återvinning	2 527	0
Dörrar och lås/porttele	27 954	13 570
VVS	2 007	0
Elinstallationer	17 103	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	410	0
Hissar	10 310	1 681
<b>Summa</b>	<b>79 066</b>	<b>15 251</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	216 092	515 054
Uppvärmning	220 353	91 266
Vatten	135 630	0
Sophämtning/renhållning	88 070	32 424
<b>Summa</b>	<b>660 145</b>	<b>638 744</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 776	48 319
Bredband	124 014	10 440
Samfällighetsavgifter	26 120	13 060
Fastighetsskatt	8 760	8 820
<b>Summa</b>	<b>213 670</b>	<b>80 639</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 734	23 234
Tele- och datakommunikation	5 555	0
Juridiska åtgärder	9 397	0
Inkassokostnader	5 175	2 460
Förvaltningskostnader	0	1 000
Revisionsarvoden extern revisor	32 348	105 500
Styrelseomkostnader	14 220	20 685
Föreningskostnader	287	34 963
Förvaltningsarvode enl avtal	264 905	249 584
Överlåtelsekostnad	16 133	62 051
Pantsättningskostnad	14 662	40 537
Övriga förvaltningsarvoden	43 457	0
Administration	42 249	2 729
Konsultkostnader	44 529	13 601
Vidarefakturerade kostnader	5 186	0
Föreningsavgifter	1 000	0
Avräkning entreprenad	0	2 491 791
<b>Summa</b>	<b>506 836</b>	<b>3 048 135</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 000	0
Arbetsgivaravgifter	11 310	0
<b>Summa</b>	<b>47 310</b>	<b>0</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	979 640	236 610
Dröjsmålsränta	20 712	3 622
Kostnadsränta skatter och avgifter	14 932	16 732
Övriga räntekostnader	0	3 743 168
<b>Summa</b>	<b>1 015 284</b>	<b>4 000 132</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	184 280 000	4 308 000
Årets förändring	-600 335	179 972 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>183 679 665</b>	<b>184 280 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 682 596	0
Årets avskrivning	-2 019 168	-1 682 596
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 701 764</b>	<b>-1 682 596</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>179 977 901</b>	<b>182 597 404</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 080 785</i>	<i>47 080 785</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	79 753 000	91 759 000
Taxeringsvärde mark	18 123 000	24 323 000
<b>Summa</b>	<b>97 876 000</b>	<b>116 082 000</b>

<b>NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	154 320 312
Årets investeringar	0	814 978
Omfört till Byggnad	0	-155 135 290
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	685 028	490 506
Momsavräkning	5 802	0
Avräkning byggare	0	2 205
Övriga kortfristiga fordringar	0	86 477
Transaktionskonto	490 155	249 850
Borgo räntekonto	1 039 498	287 229
<b>Summa</b>	<b>2 220 483</b>	<b>1 116 267</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	77 141	3 795 321
Förutbet försäkr premier	65 148	4 407
Förutbet bredband	20 485	20 881
<b>Summa</b>	<b>162 774</b>	<b>3 820 609</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,53 %	12 333 842	12 521 666
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,62 %	12 521 667	12 521 667
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,76 %	12 521 667	12 521 667
<b>Summa</b>			<b>37 377 176</b>	<b>37 565 000</b>
Varav kortfristig del			12 333 842	187 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 438 056 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 399	1 894 086
Uppl kostn el	18 919	12 924
Uppl kostnad Värme	27 594	33 238
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	46 250
Uppl kostn räntor	164 286	236 610
Uppl kostn vatten	31 603	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 414	7 252
Förutbet hyror/avgifter	263 535	244 202
<b>Summa</b>	<b>549 750</b>	<b>2 474 562</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 565 000	37 565 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Göteborg

---

Jackie Kojander  
Ordförande

---

Abdul Muqthadir Noorullah  
Styrelseledamot

---

Christer Löfgren  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 13:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:17

**DOCUMENT ID:**

rJYPW5\_yMe

**ENVELOPE ID:**

BJ\_vZ9\_kfl-rJYPW5\_yMe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ostrea, 769642-0400 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

f0243d860873ad2ee3c2ac6b0e59de3756ed1ab16e19db  
13133a3dea214ceb857159548a107bd00b5dab639e5b8  
19850764f2793b848e0a90f07f949efd35b88

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL CHRISTER LÖFGRE N christerlf@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:29 18.05.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.226.57
2. JACKIE KOJANDER jtmk.expo@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:37 18.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.227.153
3. Abdul Muqthadir Noorulla h a.m.noorullah@outlook.c om	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:30 20.05.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 144.125.62.62
4. Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:26 21.05.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.18

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ostrea 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 31 december 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

#### 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 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:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Ostrea 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 försummelse 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 13:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:17

**DOCUMENT ID:**

SJFvb901fx

**ENVELOPE ID:**

HJuvWc\_Jzg-SJFvb901fx

**DOCUMENT NAME:**

RB, BRF Ostrea.pdf

2 pages

**SHA-512:**

25d1780ac7a737d2041d23abfe113b2d6cdb099f475595  
ce24e0f86f3a5cceaff10d04b58c1ed33ff159cb96758fa6  
9f9fd2de050052aa5b556d9f22bfce9d52

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors	Signed	21.05.2026 13:27	eID	Swedish BankID
sara.ryfors@azets.com	Authenticated	21.05.2026 13:27	Low	IP: 208.56.29.18

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed