

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Öbacka Strand 5

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Öbacka Strand 5, Umeå, med säte i Umeå kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5 i Umeå kommun bildades den 22 april 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ölöten 2 i Umeå kommun med äganderätt. Föreningens byggnader består av 52 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten skedde under juni till augusti 2016. Den totala boarean (BOA) är ca 3 908 kvm. Föreningen har garageplatser via Öbackastrands samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

32 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden för hus 24 blev godkänd den 22 juni 2016. Garantitiden löper till den 22 juni 2021. Entreprenaden för hus 25 blev godkänd den 22 augusti 2016. Garantitiden löper till den 22 augusti 2021. Garantibesiktning har verkställts under 2018 och 2021.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2025.

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen ek.för gällande teknisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende garage och parkeringsplatser, GA2 avseende markanläggningar, ledningar, soprum samt GA3 avseende kvartersgata.

Andelstal för GA1 är 52/225, för GA2 är 52/105 och för GA3 är 52/225.

Anläggningarna förvaltas genom Öbackastrands samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotten Nygren Lena Israelsson Ingemar Strandberg Kenneth Ekström Ingvar Eriksson
-----------	--

Suppleant	Patrik Nordell
-----------	----------------

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

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer till valberedning.

Rut Niska Säfström
Catrin Ström

Revisorer

KPMG AB med Andreas Vretblom som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp à 57 300 kr plus ytterligare 10 000 kr att fördela fritt inom styrelsen eller till andra medlemmar exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 augusti 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2016.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 131 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 000 000 kr och markvärdet är 31 000 000 kr.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya lås monterades på portarna och förråd utan kostnad för föreningen p g a att tidigare städfirma ej återlämnat nycklar.

Då nuvarande kodlås till portarna ej fungerar och reservdelar ej finns till nuvarande system har styrelsen påbörjat upphandling om nytt låssystem. Det arbetet fortsätter under 2025.

Diskussioner fortsatte under våren med Bonava angående kakelplattor som lossat från fasaderna.

Garantitiden har gått ut. NCC har lovat att stå för en del av kostnaden vid byte från kakelplattor till fasadskivor. Styrelsen har ansökt om bygglov för ändringen av fasad. Arbetet planeras ske våren 2025.

Föreningen ingår nu i Grannsamverkan tillsammans med övriga föreningar i samfälligheten.

Nya nödtelefoner har installerats i hissarna.

Några av tvårumslägenheterna i mitten på hus 24 har problem med att matos från andra lägenheter tränger in i deras klädkammare. Riksbyggens ventilationstekniker arbetar med ärendet. Byte har skett till kombinationsfilter med kol, balanseringsplåt mellan tilluft och frånluft är monterad, ventilationsflödet har justerats, påminnelser har gått ut till samtliga boende att använda köksfläkten vid matlagning.

Föreningens stadgar är uppdaterade efter beslut på 2 två föreningsstämmor.

Under hösten genomfördes utrensning av överblivna cyklar i cykelförråden samt kvarlämnade saker i rullstols-och barnvagnsförråden.

Portarna mot gatan är mycket känsliga och har skadats vid kraftiga vindar och snöväder. Utredning om åtgärder har påbörjats.

I slutet på november bjöd styrelsen in till glöggmingel i ena entrén samt visning av uthyrningsrummet.

Tre lån omplacerades i oktober. Styrelsen beslutade om oförändrad avgift för 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (71) medlemmar. Under året har 13 (6) medlemmar tillträtt 13 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (6) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 376	2 900	2 752	2 748
Soliditet (%)	72,33	72,26	72,48	71,63
Resultat efter finansiella poster	-627	-604	-154	7
Resultat exkl avskrivningar	513	536	986	1 147
Skuldränta (%)	3,62	2,56	1,04	0,97
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	857	733	698	698
*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 247	10 285	10 324	10 764
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	167	266	294
Räntekänslighet (%)	11,95	14,03	14,79	15,42
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	149	144	140	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,26	98,76	94,84	96,31
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 247	10 285	10 324	10 764

*Nyckeltalet skuldsättning är beräknat på fel yta 2022, därav justerat i årsredovisning 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till större del avskrivningarna.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 900 000	37 400 000	790 175	-668 281	-603 695	106 818 199
Disposition av föregående års resultat:			274	-603 969	603 695	0
Årets resultat					-626 610	-626 610
Belopp vid årets utgång	69 900 000	37 400 000	790 449	-1 272 250	-626 610	106 191 589

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 272 251
årets förlust	-626 610
	-1 898 861

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	117 240
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-40 813
i ny räkning överföres	-1 975 288
	-1 898 861

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 376 015	2 900 176
Övriga rörelseintäkter	3	0	60
Summa rörelseintäkter		3 376 015	2 900 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 226 791	-1 172 567
Övriga externa kostnader	5	-121 779	-87 210
Personalkostnader	6	-75 950	-73 312
Avskrivningar		-1 140 000	-1 140 000
Summa rörelsekostnader		-2 564 520	-2 473 089
Rörelseresultat		811 496	427 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 976	19 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 082	-1 050 336
Summa finansiella poster		-1 438 106	-1 030 843
Resultat efter finansiella poster		-626 610	-603 695
Årets resultat		-626 610	-603 695

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	144 490 000	145 630 000
Summa materiella anläggningstillgångar		144 490 000	145 630 000
Summa anläggningstillgångar		144 490 000	145 630 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 084 004	1 298 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 768	68 167
Summa kortfristiga fordringar		1 166 772	1 366 901
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 913	830 213
Summa kassa och bank		1 160 913	830 213
Summa omsättningstillgångar		2 327 685	2 197 114
SUMMA TILLGÅNGAR		146 817 685	147 827 114

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	107 300 000	107 300 000
Fond för yttre underhåll	790 449	790 175
Summa bundet eget kapital	108 090 449	108 090 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 272 251	-668 282
Årets resultat	-626 610	-603 695
Summa fritt eget kapital	-1 898 861	-1 271 977
Summa eget kapital	106 191 588	106 818 198

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	13 880 000	18 020 000
Summa långfristiga skulder		13 880 000	18 020 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 165 000	22 175 000
Leverantörsskulder		68 642	128 672
Skatteskulder		0	50
Övriga skulder		592	649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	511 863	684 545
Summa kortfristiga skulder		26 746 097	22 988 916

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 817 685

147 827 114

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-626 610	-603 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 140 000	1 140 000
Förändring skatteskuld/fordran		-50	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		513 340	536 355
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		47 105	-12 334
Förändring av leverantörsskulder		-60 030	62 568
Förändring av kortfristiga skulder		3 817 261	4 455 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 317 676	5 042 258
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 140 000	-4 305 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 140 000	-4 305 000
Årets kassaflöde		177 676	737 258
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 753 473	1 016 214
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 931 149	1 753 472

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 351 101	2 864 188
Övernattnings-/gästlägenhet	17 800	13 400
Avgift andrahandsupplåtelse	7 162	22 715
Övriga intäkter	-48	-127
	3 376 015	2 900 176

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	0	60
	0	60

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 809	99 450
Städkostnader	41 256	6 876
Systematiskt brandskyddsarbete	1 275	0
Hisskostnader	27 392	20 688
Besiktningsskostnader	0	9 188
Gemensamhetsanläggning	228 523	79 733
Reparationer	23 241	38 828
Hissreparationer	3 650	28 411
Planerat underhåll	40 813	116 966
El	78 585	81 038
Värme	312 318	311 527
Vatten och avlopp	189 518	171 232
Försäkringskostnader	68 292	57 638
Bredband	146 985	146 968
Förbrukningsinventarier	0	3 624
Förbrukningsmaterial	3 134	399
	1 226 791	1 172 566

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	4 584	3 568
Föreningsgemensamma kostnader	3 600	4 268
Revisionsarvode	35 000	21 943
Ekonomisk förvaltning	68 745	49 314
Bankkostnader	2 796	1 872
Gåvor	803	0
Övriga poster	6 251	6 245
	121 779	87 210

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 300
Övriga arvoden	4 000	4 000
Arvode valberedning	1 998	2 000
Sociala avgifter	12 652	15 012
	75 950	73 312

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 000 000	114 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Ingående avskrivningar	-8 170 000	-7 030 000
Årets avskrivningar	-1 140 000	-1 140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 310 000	-8 170 000
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående redovisat värde	144 490 000	145 630 000
Taxeringsvärden byggnader	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	131 000 000	131 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	454	0
Avräkningskonto förvaltare	770 236	923 259
Avräkningskonto Öbackastrands samfällighet	313 314	375 474
	1 084 004	1 298 733

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	24 103	20 086
Bredband	12 255	12 247
Ekonomisk förvaltning	20 210	18 724
Teknisk förvaltning	16 230	13 903
Serviceavtal hiss	9 970	3 207
	82 768	68 167

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,620	2026-10-30	4 860 000	4 860 000
Stadshypotek	3,73	2025-10-30	4 405 000	4 405 000
Stadshypotek	3,208	2025-10-30	12 760 000	12 910 000
Stadshypotek	2,700	2027-10-30	4 405 000	4 405 000
Stadshypotek	4,57	2025-10-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	4,45	2026-10-30	4 615 000	4 615 000
			40 045 000	40 195 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 165 000	22 175 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år exklusive årlig amortering: 26 165 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	241 705	253 635
Styrelsearvode	34 400	33 600
Sociala avgifter arvode	10 808	10 557
Ber arvode för revision extern	18 475	18 475
Förutbetalda avgifter	103 504	268 205
Städ	3 438	3 438
El	7 072	8 827
Fjärrvärme	42 852	47 840
Vatten	49 609	26 280
Reparationer	0	13 688
	511 863	684 545

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	32 967	19 493
Erlagd ränta	-1 471 082	-1 050 336
	-1 438 115	-1 030 843

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 550 000	46 550 000
	46 550 000	46 550 000

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lotten Nygren
Ordförande

Lena Israelsson

Ingvar Eriksson

Kenneth Ekström

Ingemar Strandberg

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

KPMG AB Sverige

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-16 13:29:31

Dokumentet är undertecknat av:

 INGVAR ERIKSSON (19551015XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 20:34:30
 ANDREAS VRETBLOM (19760428XXXX) Revisor	2025-04-16 13:29:31
 Karl Ingemar Strandberg (19630402XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 08:59:35
 Leif Kenneth Ekström (19560817XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 11:33:46
 LENA ISRAELSSON (19620917XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 11:04:01
 Lotten Elisabet Nygren (19550810XXXX) Ordförande	2025-04-15 21:22:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf (1139037 byte)

26F0500F61EE5B64F8D6569B7AD2F868D3FD789A796BE99CDCC51F58B99CC0A60697C5D5C31A97954E93
7E7EFB22EFF42A86FE4B3002791A7E5FDFBEC4EE017F

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå, org. nr 769628-0978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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.

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:

- 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå för år 2024 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse 2024 Öbacka Strand 5.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-16 13:34:16

Dokumentet är undertecknat av:



ANDREAS VRETBLOM (19760428XXXX) Revisor

2025-04-16 13:34:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2024 Öbacka Strand 5.pdf (153753 byte)

5082A53F969B4CCFD39475F3674E14D97BAD76369E2DC3DF2DDB69BC6EB16691FBEE9C09EA76C815F904
11967FBF73D04869A694126DDA21A966B8DD1952F12C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support