

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2011-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2011-06-09. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är rätt lika mot föregående år. Dock fördelade på olika kostnadskonton. Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år, främst beroende på minskade kostnader för reparation och underhåll. Kostnaderna för fastighetskatten har ökat.

Antagen budget för kommande räkenskapsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Operaterassen i Umeås stadgar, är att styrelsen ska fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 590% till 52%. Detta beror främst på lånet som villkorsändras och ses som en kortfristig skuld och därav påverkar likviditeten negativt.

I resultatet ingår avskrivningar med 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 277 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 586 m², vilket motsvarar 38% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skuld 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Västra Kyrkogatan 23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostats individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1st
2 rum och kök	3st
3 rum och kök	3st
4 rum och kök	3st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1st
---------	-----

Teknisk status

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 101 tkr. 

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 790 tkr för de kommande 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

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

Styrelsen

Ordinarie ledarmöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Renberg	Ordförande	2023
Henric Bergner	Sekreterare	2023
Ulf Bergman	Vice ordförande	2023
Marie Stenmark	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer: KPMG AB, mandat t.o.m ordinarie stämma 2023

Valberedning: Ledamöter, utsedd av Stämman. Mandat t.o.m ordinarie stämma 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 474 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	881	881	881	874
Resultat efter finansiella poster	125	129	214	198
Soliditet (%)	51,00	51	50	50
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	474,00	474	474	474
Driftkostnader kr/m ²	285	292	245	237
Driftkostnader exkl underhåll kr/m ²	285	218	200	237
Ränta kr/m ²	47	55	58	59
Underhållsfond kr/m ²	270	175	155	95
Lån kr/m ²	5627	5677	5726	5776

Definitioner av nyckeltal, se noter 

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 538 420	0	276 655	0	-295 072
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			150 000		-150 000
Årets resultat					125 305
Belopp vid årets utgång	9 538 420	0	426 655	0	-319 767

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-445 072
Årets resultat	125 305
	-319 767
Förslag till disposition:	
Reservering fond för yttre underhåll	-150 000
Balanseras i ny räkning	-169 767
	-319 767

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	880 511	880 536
Övriga rörelseintäkter		1 224	1 009
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		881 735	881 545
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-450 057	-461 434
Övriga externa kostnader		-81 002	-52 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 464	-151 457
Summa rörelsekostnader		-682 523	-665 584
Rörelseresultat		199 212	215 961
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 907	-86 508
Summa finansiella poster		-73 907	-86 508
Resultat efter finansiella poster		125 305	129 452
Resultat före skatt		125 305	129 452
Årets resultat		125 305	129 452

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2022-12-31

2021-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

17 108 246

17 258 578

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

1 132

Summa materiella anläggningstillgångar

17 108 246

17 259 710

Summa anläggningstillgångar

17 108 246

17 259 710

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

175 846

0

Övriga fordringar

18

58 385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 648

24 873

Summa kortfristiga fordringar

202 512

83 258

Kassa och bank

Kassa och bank

1 586 625

1 289 962

Summa kassa och bank

1 586 625

1 289 962

Summa omsättningstillgångar

1 789 138

1 373 221

SUMMA TILLGÅNGAR

18 897 384

18 632 930

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 538 420

9 538 420

Fond för yttre underhåll

426 655

276 655

Summa bundet eget kapital

9 965 075

9 815 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-445 072

-424 524

Årets resultat

125 305

129 452

Summa fritt eget kapital

-319 767

-295 072

Summa eget kapital

9 645 308

9 520 003

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

5 801 910

8 880 070

Summa långfristiga skulder

5 801 910

8 880 070

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 078 160

78 160

Leverantörsskulder

44 838

29 105

Skatteskulder

30 305

59 284

Övriga skulder

34 959

9 725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

261 904

56 583

Summa kortfristiga skulder

3 450 166

232 857

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 897 384

18 632 930

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Standardförbättringar	40
Installationer	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	425 162	425 184
Årsavgifter lokaler	327 978	327 984
Hyror bostäder	127 371	127 368
	<u>880 511</u>	<u>880 536</u>

Not 3 Driftkostnader	2022	2021
Underhåll	0	-118 154
Reparationer	-100 695	-11 749
Fastighetsavg och skatt	-82 390	-54 740
Försäkringspremier	-30 203	-29 406
Kabel och digital tv	-26 283	-26 291
Förbrukningsinventarier	-6 069	-15 017
Vatten	-43 113	-42 411
Fastighetsel	-13 491	-12 399
Uppvärmning	-136 867	-138 917
Sophantering och återvinning	-10 946	-12 349
	<u>-450 057</u>	<u>-461 434</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Utgående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Ingående avskrivningar	-1 317 216	-1 166 891
Årets avskrivningar	-150 332	-150 325
Utgående avskrivningar	-1 467 548	-1 317 216
Redovisat värde	17 108 246	17 258 578
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	7 520 000	7 396 000
Byggnader	16 000 000	11 619 000
	<u>23 520 000</u>	<u>19 015 000</u>

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 319	11 319
	Utgående anskaffningsvärden	11 319	11 319
	Ingående avskrivningar	-10 187	-9 055
	Årets avskrivningar	-1 132	0
	Utgående avskrivningar	-11 319	-10 187
	Redovisat värde	0	1 132

Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 489 270	8 567 430

Lån	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
34288755	0,91%	250628	2 500 000		2 500 000
34360316	0,79%	231228	3 000 000		3 000 000
41602988	1,11%	251128	500 000		500 000
42782734	0,83%	241128	1 468 650	78 160	1 390 490
34360979	0,63%	250628	1 489 580		1 489 580

Totalt skuld 8 880 070:-

Lånen på 3 000 000 villkorsändras 2023 varav den ses som kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 252 000	10 252 000

Not 8 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder 

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Umeå 24/4-2023


Pär Renberg


Ulf Bergman

Henric Bergner



Marie Stenmark



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4-2023.

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Operaterassen i Umeå, org. nr 769623-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Operaterassen i Umeå för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut-ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Operaterassen i Umeå för år 2022 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 27 april 2023

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor