

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Öbackastrand 2  
Org nr: 769612-8730



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Öbackastrand 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader samt räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 909 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 990 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barnhemmet 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns två byggnader med 37 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Hoppets gränd 8 och 10 i Umeå.

Föreningen är delaktig i Öbackastrands Samfällighetsförening tillsammans med BRF Öbackastrand 1-5.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

### Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
33	4	37

Total bostadsarea 3 628 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 104 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 300 tkr (83 kr/m<sup>2</sup>).

Under 2023 har en stamspolning genomförts och stammarna har filmats. Inga fel konstaterades vid filmningen. Cirkulationspumpen för fjärrvärme byttes under året. Brandtätning av har skett av kabelgenomföringar i trapphus och driftcentral.

Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt följs upp av styrelsen och som uppdateras varje år.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	119 209

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jonsson	Ordförande	2024
Stefan Lybeck	Sekreterare	2024
Ronny Östin	Ledamot	2024
Annica Nilsson	Ledamot	2025
Maria Brohlin	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Lampa	Suppleant	2024
Håkan Fahlgren	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åström, Revata AB	Auktoriserad revisor	2024

### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Pilebro	2024
Lars Forsberg	2024
Roland Andersson	2024



## 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 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

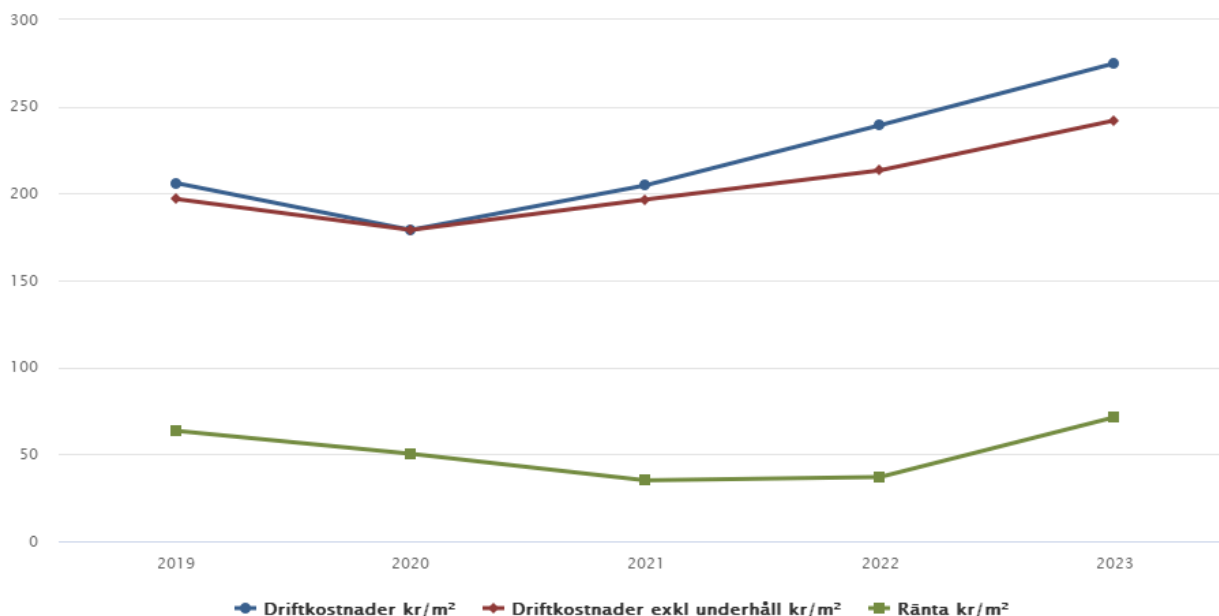
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 391 024	2 367 300	2 367 300	2 367 300	2 367 300
Resultat efter finansiella poster	81 301	244 961	372 217	416 948	278 537
Soliditet %	86	85	84	84	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	659	653	653	653	653
Energikostnad kr/kvm	123	116	119	103	112
Sparande kr/kvm	306	344	361	363	332
Skuldsättning kr/kvm	3 962	4 272	4 548	4 791	5 067
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 962	4 272	4 548	4 791	5 067
Räntekänslighet %	6,0	6,5	7,0	7,3	7,8



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 400 000	0	0	1 594 342	2 883 419	244 961
Disposition enl. årsstämmobeslut					244 961	-244 961
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-119 209	119 209	
Årets resultat						81 301
<b>Vid årets slut</b>	<b>86 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 775 133</b>	<b>2 947 589</b>	<b>81 301</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 128 380
Årets resultat	81 301
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 209
<b>Summa</b>	<b>3 028 890</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 028 890
<b>Summa</b>	<b>3 028 890</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 391 024	2 367 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 087	7 502
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 396 111</b>	<b>2 374 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-997 502	-868 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 709	-180 719
Personalkostnader	Not 6	-56 221	-56 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-908 787	-908 787
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 108 218</b>	<b>-2 014 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>287 893</b>	<b>360 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 362	18 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-258 953	-133 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 591</b>	<b>-115 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 301</b>	<b>244 961</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>81 301</b>	<b>244 961</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	103 392 353	104 284 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 222	41 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 416 574</b>	<b>104 325 361</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 416 574</b>	<b>104 325 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	40	40
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	187 418	222 482
Övriga fordringar	Not 14	30 545	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	64 459	60 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>282 462</b>	<b>282 815</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 487 503	2 367 502
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 487 503</b>	<b>2 367 502</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 769 965</b>	<b>2 650 317</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>106 186 539</b>	<b>106 975 678</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	86 400 000	86 400 000	
Fond för yttre underhåll	1 775 133	1 594 342	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>88 175 133</strong>	<strong>87 994 342</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	2 947 589	2 883 419	
Årets resultat	81 301	244 961	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>3 028 890</strong>	<strong>3 128 380</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>91 204 023</strong>	<strong>91 122 722</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 350 130	5 800 130
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 350 130</strong>	<strong>5 800 130</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 025 000	9 700 000
Leverantörsskulder	Not 18	262 930	69 368
Skatteskulder	Not 19	60 048	30 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	284 408	252 742
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>6 632 386</strong>	<strong>10 052 827</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>106 186 539</strong>	<strong>106 975 678</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	81 301	244 961
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	908 787	908 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>990 088</b>	<b>1 153 748</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	353	-158 023
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	254 560	20 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 245 000</b>	<b>1 016 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 125 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 125 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>120 001</b>	<b>16 051</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 367 502</b>	<b>2 351 451</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 487 503</b>	<b>2 367 502</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 391 024	2 367 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 391 024</b>	<b>2 367 300</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 726	6 494
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	360	1 005
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 087</b>	<b>7 502</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-119 209	-94 190
Reparationer	-47 692	-66 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 793	-56 221
Försäkringspremier	-30 376	-27 176
Kabel- och digital-TV	-110 972	-110 922
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 660	0
Obligatoriska besiktningar	-15 201	-14 812
Förbrukningsinventarier	-10 254	-3 281
Vatten	-134 521	-128 572
Fastighetsel	-69 885	-63 309
Uppvärmning	-240 141	-227 351
Förvaltningsarvode drift	-39 000	0
Öbackastrands Samfällighetsförening	-91 797	-75 873
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-997 502</b>	<b>-868 163</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 519	-139 428
IT-kostnader	-3 125	-3 272
Arvode, yrkesrevisorer	-18 844	-18 563
Övriga förvaltningskostnader	-3 506	-8 080
Kreditupplysningar	-240	-147
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-4 589
Kontorsmateriel	-3 510	-3 200
Bankkostnader	-3 192	-2 640
Övriga externa kostnader	-6 210	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-145 709</b>	<b>-180 719</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-46 250	-46 250
Sociala kostnader	-9 971	-10 686
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-56 221</b>	<b>-56 936</b>

Föreningen saknar anställda. Utbetalad ersättning avser styrelsearvoden.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-891 689	-891 689
Avskrivning Installationer	-17 098	-17 098
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-908 787</b>	<b>-908 787</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 724	11 114
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 109	7 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	45
Övriga ränteintäkter	502	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>52 362</b>	<b>18 760</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-258 953	-133 997
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-258 953</b>	<b>-133 997</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	87 980 000	87 980 000
Mark	24 950 000	24 950 000
	<b>112 930 000</b>	<b>112 930 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>112 930 000</b>	<b>112 930 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 645 958	-7 754 269
	<b>-8 645 958</b>	<b>-7 754 269</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-891 689	-891 689
	<b>-891 689</b>	<b>-891 689</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-9 537 647**      **-8 645 958****Restvärde enligt plan vid årets slut****103 392 353**      **104 284 042****Varav**

Byggnader	78 442 353	79 334 042
Mark	24 950 000	24 950 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	104 400 000	104 400 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****104 400 000**      **104 400 000***varav byggnader**81 000 000*      *81 000 000**varav mark**23 400 000*      *23 400 000*



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	85 488	85 488
	<b>85 488</b>	<b>85 488</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>85 488</b>	<b>85 488</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-44 169	-27 071
	<b>-44 169</b>	<b>-27 071</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-17 098	-17 098
	<b>-17 098</b>	<b>-17 098</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-61 266	-44 169
	<b>-61 266</b>	<b>-44 169</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 222</b>	<b>41 319</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	24 222	41 319

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	40	40
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	187 418	222 482
<b>Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>187 418</b>	<b>222 482</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	30 545	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 545</b>	<b>0</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 586	9 205
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 627	25 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 436	18 436
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 810	7 601
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 459</b>	<b>60 292</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 125 130	1 627 171
Transaktionskonto	362 372	740 331
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 487 503</b>	<b>2 367 502</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 375 130	15 500 130
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 525 000	-8 700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 350 130</b>	<b>5 800 130</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,22%	2023-03-28	3 500 000,00	-3 000 000,00	500 000,00	0,00
SWEDBANK	0,69%	2023-09-25	5 700 000,00	-5 625 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,02%	2024-09-30	0,00	5 625 000,00	100 000,00	5 525 000,00
SWEDBANK	0,76%	2025-03-25	6 300 130,00	0,00	400 000,00	5 900 130,00
SWEDBANK	3,62%	2026-03-25	0,00	3 000 000,00	50 000,00	2 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>15 500 130,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 125 000,00</b>	<b>14 375 130,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 525 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	45 287	30 482
Ej reskontraförda leverantörsskulder	217 643	38 886
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>262 930</b>	<b>69 368</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	60 048	30 717
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>60 048</b>	<b>30 717</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 062	8 272
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 899	6 730
Upplupna elkostnader	5 863	5 624
Upplupna värmekostnader	35 243	33 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 563	148
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 630	197 275
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>284 408</b>	<b>252 742</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 580 000	26 580 000

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Umeå 2024- datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

*Digital signering, se bilaga*

---

Anders Jonsson

*Digital signering, se bilaga*

---

Ronny Östin

*Digital signering, se bilaga*

---

Maria Brohlin

*Digital signering, se bilaga*

---

Stefan Lybeck

*Digital signering, se bilaga*

---

Annica Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

*Digital signering, se bilaga*

---

Helena Åström  
Revata AB



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Öbackastrand 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Öbackastrand 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557513081248

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Öbackastrand 2  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-03-18 10:23:41 CET (+0100) av Ann Ciciolla (AC)  
Färdigställt 2024-03-20 11:20:20 CET (+0100)

## Initierare

Ann Ciciolla (AC)  
Riksbyggen  
ann.ciciolla@riksbyggen.se

## Signerare

Anders Jonsson (AJ)  
anders.o.jonsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS JONSSON"  
Signerade 2024-03-18 16:31:59 CET (+0100)

Annica Nilsson (AN)  
annica.n@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNICA NILSSON"  
Signerade 2024-03-19 21:10:28 CET (+0100)

Maria Brohlin (MB)  
mariabrohlin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA BROHLIN"  
Signerade 2024-03-18 16:57:24 CET (+0100)

Ronny Östin (RÖ)  
ronny.ostin@umu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RONNY ÖSTIN"  
Signerade 2024-03-18 14:40:04 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513081248

Stefan Lybeck (SL)  
*Personnummer 195009188532*  
*stefan.lybeck@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Johan Alf Stefan Lybeck"*  
*Signerade 2024-03-18 15:27:49 CET (+0100)*

Helena Åström (HÅ)  
*helena.astrom@revata.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva*  
*Maria Helena Åström"*  
*Signerade 2024-03-20 11:20:20 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

