



Årsredovisning 2023



Brf Öbacka Strand 5

Org nr 769628-0978

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå, med säte i Umeå kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 18 oktober 2021.

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 2024.

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 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotten Nygren Erik Dahlberg Lena Israelsson Ingemar Strandberg Kenneth Ekström
-----------	--

Suppleant	Tobias Riback Ingvar Eriksson
-----------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (11) 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 52 500 kr plus ytterligare 10 000 kr att fördela fritt inom styrelsen eller till andra medlemmar exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2024. 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. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2016) finns inget underhåll planerat inom de närmaste tio åren efter värdeåret.

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

Under året har styrelsen fortsatt driva de ärenden som anmälts till Bonava/NCC under garantitid och ansvarstid. De sista av de felaktiga isolerglasen i trapphusen byttes i januari 2023.

En städ dag på gården genomfördes tillsammans med Brf Öbacka Strand 4 i maj månad.

Nytt arkivskåp har införskaffats eftersom det gamla skåpet blivit förstört vid inbrott.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skedde av bägge husen i maj månad. OVKn blev ej godkänd. Utifrån utlåtandet från OVKn beställdes rengöring av ventilationskanalerna samt ombesiktning under hösten vilket ledde till godkänd OVK.

Styrelsen har beslutat om byte av Städbolag till Sonjas Städ fr o m 2023-11-01.

En kombinerad glögg-och städmingel genomfördes i november, de boende umgicks och gjorde rent i cykelrummen.

Styrelsen har tecknat ett hybridavtal för elen med Umeå energi.

Avtal om nya nödtelefoner i hissen har tecknats. Dessa kommer att levereras och monteras 2024. De nuvarande nödtelefonerna använder utgående teknik.

En översyn har skett av vilka armaturer som på sikt behöver bytas p g a att nuvarande lysrören ej längre får säljas.

Styrelsen har tillsammans med polisen och övriga föreningar i samfälligheten påbörjat arbetet med att införa grannsamverkan i området.

Två av föreningens banklån placerades om i oktober till betydligt högre räntor än tidigare.

Ökade räntekostnader samt övriga kostnadsökningar bidrog till att styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för medlemmarna på 5% fr o m 1 jan 2023 samt ytterligare en höjning på 17% fr o m 1 jan 2024.

Styrelsen har beslutat att använda Fastums boendesida för utskick och information till medlemmarna. Viktiga dokument är upplagda på denna sida.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (72) medlemmar. Under året har 6 (11) medlemmar tillträtt 7 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (7) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 900	2 752	2 748	2 747
Soliditet (%)	72,26	72,48	71,63	71,23
Resultat efter finansiella poster	-604	-154	7	117
Resultat exkl avskrivningar	536	986	1 147	1 257
Skuldränta (%)	2,56	1,04	0,97	1,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	698	698	698
*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 285	10 324	10 764	11 007
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	266	294	322
Räntekänslighet (%)	14,03	14,79	15,42	15,77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	140	137	130
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,76	94,84	96,31	99,31
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 285	10 324	10 764	11 007

*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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till större del avskrivningarna.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga något ytterligare, vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

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

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 17% från 1 januari 2024.

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	726 393	-450 737	-153 762	107 421 894
Disposition av föregående års resultat:			63 782	-217 544	153 762	0
Årets resultat					-603 695	-603 695
Belopp vid årets utgång	69 900 000	37 400 000	790 175	-668 281	-603 695	106 818 199

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-668 282
årets förlust	-603 695
	-1 271 977

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	117 240
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-116 966
i ny räkning överföres	-1 272 251
	-1 271 977

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 900 176	2 752 042
Övriga rörelseintäkter	3	60	124 122
Summa rörelseintäkter		2 900 236	2 876 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 172 567	-1 277 883
Övriga externa kostnader	5	-87 210	-120 321
Personalkostnader	6	-73 312	-72 811
Avskrivningar		-1 140 000	-1 140 000
Summa rörelsekostnader		-2 473 089	-2 611 015
Rörelseresultat		427 148	265 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 493	5 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 336	-424 571
Summa finansiella poster		-1 030 843	-418 913
Resultat efter finansiella poster		-603 695	-153 763
Årets resultat		-603 695	-153 763

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	145 630 000	146 770 000
Summa materiella anläggningstillgångar		145 630 000	146 770 000
Summa anläggningstillgångar		145 630 000	146 770 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 298 734	880 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 167	55 821
Summa kortfristiga fordringar		1 366 901	936 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		830 213	511 505
Summa kassa och bank		830 213	511 505
Summa omsättningstillgångar		2 197 114	1 447 522
SUMMA TILLGÅNGAR		147 827 114	148 217 522

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 300 000	107 300 000
Fond för yttre underhåll		790 175	726 393
Summa bundet eget kapital		108 090 175	108 026 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-668 282	-450 737
Årets resultat		-603 695	-153 763
Summa fritt eget kapital		-1 271 977	-604 500
Summa eget kapital		106 818 198	107 421 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 020 000	22 325 000
Summa långfristiga skulder		18 020 000	22 325 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 175 000	18 020 000
Leverantörsskulder		128 672	66 104
Skatteskulder		50	0
Övriga skulder		649	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	684 545	384 525
Summa kortfristiga skulder		22 988 916	18 470 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 827 114	148 217 522

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-603 695	-153 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 140 000	1 140 000
Förändring skatteskuld/fordran		50	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		536 355	986 237
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 334	-131 509
Förändring av leverantörsskulder		62 568	-83 828
Förändring av kortfristiga skulder		4 455 669	-5 578 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 042 258	-4 807 350
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 305 000	3 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 305 000	3 850 000
Årets kassaflöde		737 258	-957 350
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 016 214	1 973 564
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 753 472	1 016 214

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 864 188	2 727 813
Övernattnings-/gästlägenhet	13 400	18 400
Avgift andrahandsupplåtelse	22 715	5 823
Övriga intäkter	-127	7
	2 900 176	2 752 043

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	0	123 402
Betalningspåminnelse	60	720
	60	124 122

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	99 450	104 433
Trädgårdsskötsel	0	396
Städkostnader	6 876	0
Hisskostnader	20 688	20 913
Besiktningkostnader	9 188	0
Gemensamhetsanläggning	79 733	101 711
Reparationer	38 828	76 600
Reparation vattenskada	0	154 047
Hissreparationer	28 411	22 119
Planerat underhåll	116 966	53 458
El	81 038	101 663
Värme	311 527	279 182
Vatten och avlopp	171 232	164 605
Försäkringskostnader	57 638	48 366
Bredband	146 968	146 928
Förbrukningsinventarier	3 624	2 198
Förbrukningsmaterial	399	1 263
	1 172 566	1 277 882

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	3 568	5 283
Föreningsgemensamma kostnader	4 268	4 980
Revisionsarvode	21 943	21 250
Ekonomisk förvaltning	49 314	81 432
Bankkostnader	1 872	3 120
Övriga poster	6 245	4 256
	87 210	120 321

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 300	54 599
Övriga arvoden	4 000	3 000
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	15 012	15 212
	73 312	72 811

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 000 000	114 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Ingående avskrivningar	-7 030 000	-5 890 000
Årets avskrivningar	-1 140 000	-1 140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 170 000	-7 030 000
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående redovisat värde	145 630 000	146 770 000
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

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	923 259	504 709
Avräkningskonto Öbackastrands samfällighet	375 474	375 474
Övriga fordringar	0	13
	1 298 733	880 196

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	20 086	17 465
Bredband	12 247	12 247
Ekonomisk förvaltning	18 724	0
Teknisk förvaltning	13 903	26 108
Serviceavtal hiss	3 207	0
	68 167	55 820

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,62	2024-10-30	4 860 000	4 860 000
Stadshypotek	3,73	2025-10-30	4 405 000	4 405 000
Stadshypotek	3,68	2024-10-30	12 910 000	13 060 000
SEB	0,87	2023-10-28	0	13 615 000
Stadshypotek	4,50	2024-10-30	4 405 000	4 405 000
Stadshypotek	4,57	2025-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek	4,45	2026-10-30	4 615 000	0
			40 195 000	40 345 000
Kortfristig del av långfristig skuld			22 175 000	18 020 000

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: 150 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år exklusive årlig amortering: 22 025 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	253 635	130 105
Styrelsearvode	33 600	33 600
Sociala avgifter arvode	10 557	10 557
Ber arvode för revision extern	18 475	14 125
Förutbetalda avgifter	268 205	95 252
Städ	3 438	0
El	8 827	15 606
Fjärrvärme	47 840	43 392
Vatten	26 280	41 888
Reparationer	13 688	0
	684 545	384 525

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	19 493	5 658
Erlagd ränta	-1 050 336	-424 571
	-1 030 843	-418 913

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 550 000	46 550 000
	46 550 000	46 550 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna men 17% fr o m 2024-01-01.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lotten Nygren
Ordförande

Lena Israelsson

Erik Dahlberg

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

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 14:33:06

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS VRETBLOM (19760428XXXX) Revisor	2024-05-15 14:33:06
 ERIK DAHLBERG (19780915XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 13:45:11
 Karl Ingemar Strandberg (19630402XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 14:19:22
 Leif Kenneth Ekström (19560817XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 13:40:53
 Lotten Elisabet Nygren (19550810XXXX) Ordförande	2024-05-14 13:43:48
 LENA ISRAELSSON (19620917XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 16:31:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf (269384 byte)

2221BC65772072A615368257B40BC57FE6121ACF99E3372BD2ED40411E499B29C8A068A1BE12CA0746A8
9C88CF6DB8D88F5B39079DB3F0A4CDF4B390A0A101FE

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 14:33:58

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS VRETBLOM (19760428XXXX) Revisor

2024-05-15 14:33:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (73977 byte)

1FBB018436CAB25FE360EED89600150862C0845FD3DDC8000D2E88637FED5DCE8D0D4CDD8EBE182287C8
06CD96861F27263DE1946F0BF706FAB314FE9D2D8A0F

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

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

 summersa support