

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 909 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 900 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

Bostäder bostadsrätt	3 628 m ²
Total bostadsarea	3 628 m ²

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 40 tkr och planerat underhåll för 291 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt följs upp av styrelsen och som uppdateras varje år. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 300 tkr (83 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Ommålning av soprum och cykelförråd där arbetet utförts av föreningen medlemmar, 5 000 kr
Uppgradering av Datadriftundercentral (styrsystem för värme, varmvatten och ventilation), 213 428 kr
Byte av frånluftsmotor och växelriktare i hus 10 samt byte av lager i från- och tilluftsmotorer i hus 8, 54 052 kr
Uppgradering av hisstelefonerna till 4G-standard, 23 750 kr

Nästa års planerade underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av tätningslister i ventilationsaggregaten
Ombyggnad av tilluftshuvar i syfte att motverka insug av snö och därmed minska energiförbrukningen samt sänka kostnaderna för filterbyten i ventilationsaggregaten

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	2026
Maria Brohlin	Sekreterare	2026
Ronny Östin	Ledamot	2026
Annica Nilsson	Ledamot	2025
Stefan Lybeck	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Lampa	Suppleant	2026
Håkan Fahlgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åström, Revata AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Roland Andersson	2025	
Lars Forsberg	2025	
Catharina Kieri	2025	

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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

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

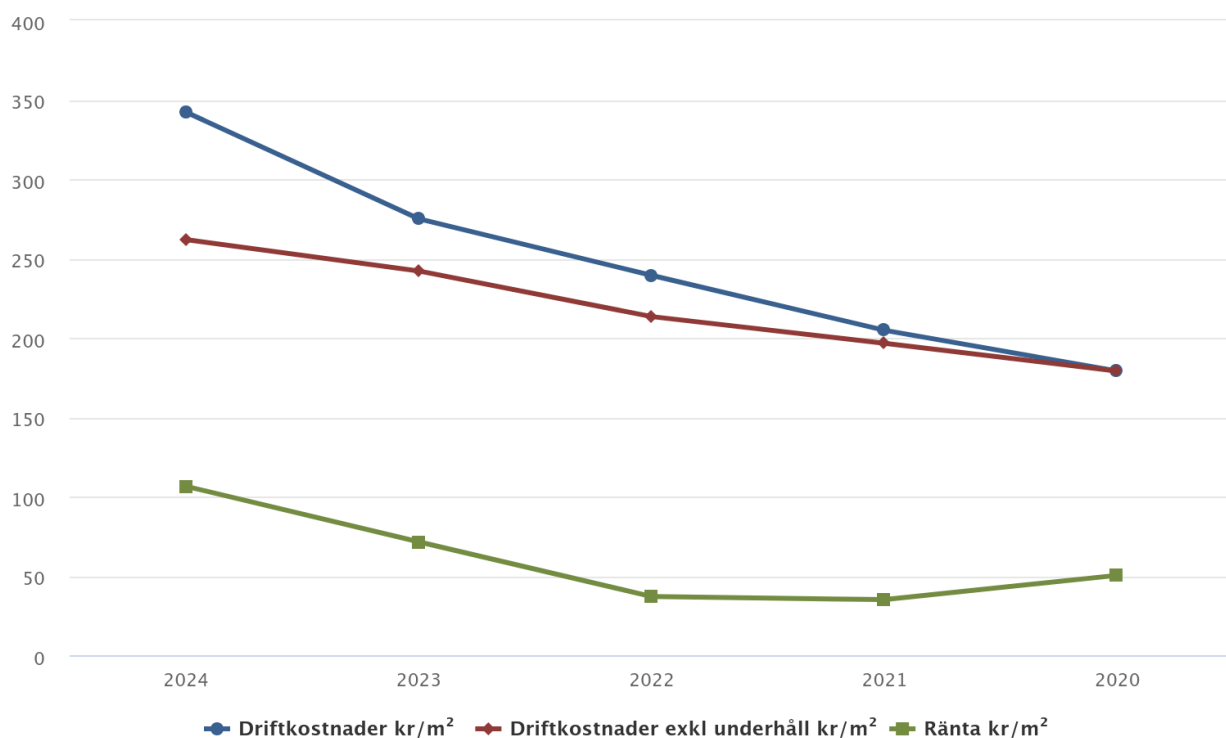
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 662	2 396	2 374	2 376	2 374
Resultat efter finansiella poster	-9	81	245	372	417
Soliditet %	87	86	85	84	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	732	659	653	653	653
Energikostnad kr/kvm	133	123	116	119	103
Sparande kr/kvm	328	306	344	361	363
Skuldsättning kr/kvm	3 652	3 962	4 272	4 548	4 791
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 652	3 962	4 272	4 548	4 791
Räntekänslighet %	5,0	6,0	6,5	7,0	7,3



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på högre underhållskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (328 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (83 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 400 000	0	0	1 775 133	2 947 589	81 301
Disposition enl. årsstämmobeslut					81 301	-81 301
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-291 230	291 230	
Årets resultat						-8 825
Vid årets slut	86 400 000	0	0	1 783 903	3 020 120	-8 825

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 028 890
Årets resultat	-8 825
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	291 230
Summa	3 011 295

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 011 295
Summa	3 011 295

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 662 345	2 395 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	360
Summa rörelseintäkter		2 662 825	2 396 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 283	-997 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 497	-145 709
Personalkostnader	Not 6	-55 505	-56 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-908 787	-908 787
Summa rörelsekostnader		-2 359 072	-2 108 218
Rörelseresultat		303 754	287 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 891	52 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 470	-258 953
Summa finansiella poster		-312 579	-206 591
Resultat efter finansiella poster		-8 825	81 301
Årets resultat		-8 825	81 301



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	102 500 663	103 392 353
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	7 124	24 222
Summa materiella anläggningstillgångar		102 507 787	103 416 574
Summa anläggningstillgångar		102 507 787	103 416 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 433	40
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	148 099	187 418
Övriga fordringar	Not 14	1 703	30 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 497	64 459
Summa kortfristiga fordringar		217 732	282 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 039 530	2 487 503
Summa kassa och bank		2 039 530	2 487 503
Summa omsättningstillgångar		2 257 262	2 769 965
Summa tillgångar		104 765 049	106 186 539



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	86 400 000	86 400 000
Fond för yttre underhåll	1 783 903	1 775 133
Summa bundet eget kapital	88 183 903	88 175 133
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 020 120	2 947 589
Årets resultat	-8 825	81 301
Summa fritt eget kapital	3 011 295	3 028 890
Summa eget kapital	91 195 198	91 204 023
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 350 130
Summa långfristiga skulder	7 250 000	8 350 130
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 025 000
Leverantörsskulder	Not 18	262 930
Skatteskulder	Not 19	60 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	284 408
Summa kortfristiga skulder	6 319 852	6 632 386
Summa eget kapital och skulder	104 765 049	106 186 539



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	303 754	287 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	908 787	908 787
	1 212 540	1 196 679
Erhållen ränta	65 499	52 362
Erlagd ränta	-387 129	-248 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 910	1 000 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	73 122	353
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-287 005	243 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 028	1 245 000
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 125 000	-1 125 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 125 000	-1 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-447 972	120 000
Likvida medel vid årets början	2 487 503	2 367 502
Likvida medel vid årets slut	2 039 530	2 487 503



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 656 212	2 391 024
Övriga ersättningar	6 136	4 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Summa nettoomsättning	2 662 345	2 395 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	480	360
Summa övriga rörelseintäkter	480	360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-291 230	-119 209
Reparationer	-39 657	-47 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 310	-58 793
Försäkringspremier	-35 988	-30 376
Kabel- och digital-TV	-111 025	-110 972
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-29 660
Obligatoriska besiktningar	-15 751	-15 201
Förbrukningsinventarier	-12 618	-10 254
Vatten	-149 873	-134 521
Fastighetsel	-74 323	-69 885
Uppvärmning	-257 061	-240 141
Förvaltningsarvode drift	-35 750	-39 000
Öbackastrands Samfällighetsförening	-157 697	-91 797
Summa driftskostnader	-1 241 283	-997 502



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 378	-100 519
IT-kostnader	-3 844	-3 125
Arvode, yrkesrevisorer	-23 438	-18 844
Övriga förvaltningskostnader	-9 069	-3 506
Kreditupplysningar	-3 215	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 871	-6 563
Kontorsmateriel	-3 595	-3 510
Bankkostnader	-3 088	-3 192
Övriga externa kostnader	0	-6 210
Summa övriga externa kostnader	-153 497	-145 709

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-46 250	-46 250
Sociala kostnader	-9 255	-9 971
Summa personalkostnader	-55 505	-56 221

Föreningen saknar anställda. Utbetalad ersättning avser styrelsearvoden.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-891 689	-891 689
Avskrivning Installationer	-17 098	-17 098
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-908 787	-908 787

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 069	19 724
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 718	32 109
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	27
Övriga ränteintäkter	0	502
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 891	52 362



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 075	-258 953
Övriga räntekostnader	-395	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 470	-258 953

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 980 000	87 980 000
Mark	24 950 000	24 950 000
	112 930 000	112 930 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 930 000	112 930 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 537 647	-8 645 958
	-9 537 647	-8 645 958

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-891 689	-891 689
	-891 689	-891 689

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 429 336	-9 537 647
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

102 500 663	103 392 353
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	77 550 663	78 442 353
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

<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>23 400 000</i>	<i>23 400 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	85 488	85 488
	85 488	85 488
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 488	85 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-61 266	-44 169
	-61 266	-44 169
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 098	-17 098
	-17 098	-17 098
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-78 364	-61 266
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 364	-61 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 124	24 222
Varav		
Installationer	7 124	24 222

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 433	40
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 433	40

Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	148 099	187 418
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	148 099	187 418

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 703	30 545
Summa övriga fordringar	1 703	30 545

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 392	10 810
Förutbetalda försäkringspremier	12 701	10 586
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 968	24 627
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 436	18 436
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 497	64 459

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 796 335	2 125 130
Transaktionskonto	243 196	362 372
Summa kassa och bank	2 039 530	2 487 503

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 250 130	14 375 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–500 000	–500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–5 500 130	–5 525 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 250 000	8 350 130

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,76%	2025-03-25	5 900 130,00	0,00	400 000,00	5 500 130,00
SWEDBANK	3,62%	2026-03-25	2 950 000,00	0,00	100 000,00	2 850 000,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2027-09-30	5 625 000,00	0,00	725 000,00	4 900 000,00
Summa			14 475 130,00	0,00	1 225 000,00	13 250 130,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 500 130 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	36 984	45 287
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 973	217 643
Summa leverantörsskulder	53 957	262 930

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	32 778	60 048
Summa skatteskulder	32 778	60 048

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 403	19 062
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 899
Upplupna elkostnader	6 532	5 863
Upplupna vattenavgifter	38 429	0
Upplupna värmekostnader	34 205	35 243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 865	4 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 553	215 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 987	284 408

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Anders Jonsson

Digital signering, se bilaga

Annica Nilsson

Digital signering, se bilaga

Stefan Lybeck

Digital signering, se bilaga

Maria Brohlin

Digital signering, se bilaga

Ronny Östin

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

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 skuldyngd 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 20,6 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



Verifikat

Transaktion 09222115557542994762

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Öbackastrand 2
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-01 09:37:32 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2025-04-02 10:51:55 CEST (+0200)

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 2025-04-01 11:25:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNICA NILSSON"
Signerade 2025-04-01 21:49:52 CEST (+0200)

Maria Brohlin (MB)
mariabrohlin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA BROHLIN"
Signerade 2025-04-01 11:19:54 CEST (+0200)

Ronny Östin (RÖ)
ronny.ostin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY ÖSTIN"
Signerade 2025-04-01 11:26:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542994762

Stefan Lybeck (SL)
stefan.lybeck@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Alf Stefan Lybeck"
Signerade 2025-04-01 10:53:19 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Helena Åström"
Signerade 2025-04-02 10:51:55 CEST (+0200)*

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>

