

# Årsredovisning

för

## Brf Öbacka Strand 4, Umeå

769625-2670

Räkenskapsåret

2025



### Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Tilläggsupplysningar

Styrelsen för Brf Öbacka Strand 4, Umeå har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 4, Umeå bildades 12 september 2012 och registrerades hos Bolagsverket 26 september 2012. Ekonomisk plan är registrerad 7 juni 2013. Senaste stadgar är registrerade hos Bolagsverket 3 november 2025. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229  
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Västerbottens län, Umeå kommun.

Föreningen ingår i Öbackastrands Samfällighetsförening (org nr 717915-1563).  
De fem bostadsrättsföreningarna Öbacka Strand 1 t o m 5 är tillsammans enda medlemmar i Öbackastrands Samfällighetsförening med andelstal baserat på antal lägenheter i respektive förening. Totalt finns 225 andelar. Styrelsen i Samfällighetsföreningen består av fem personer, en från varje förening, samt suppleanter. Samfällighetsföreningen ansvarar för förvaltning av gemensamhetsanläggningar i form av två garage samt källsortering, grönytor, allmänna ytor, gångvägar och den kvartersgata som finns i området

#### Föreningens byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Umeå Ölöten 1, Umeå kommun, marken innehas med äganderätt.  
Tomtarealen är 3 344 kvm

Föreningen har slutreglerat tecknat entreprenadkontrakt med NCC boende AB för uppförande av föreningens hus per 30 juni 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens byggnader består av tre flerfamiljshus med totalt 53 bostadsrätter.  
Totalt boyta är 5 192 kvm fördelat på:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	46 st
4 rum och kök	6 st

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Björkstadens Ekonomibyrå AB gällande ekonomisk förvaltning, vilka genom fullmakt har skött föreningens normala affärstransaktioner under året.

För den tekniska förvaltningen har avtal tecknats med Riksbyggen.

Under räkenskapsåret har föreningen haft fastighetsförsäkringen med bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med Umeå Energi fr o m 2024-01-01 gällande Hybridpris. Syftet med detta avtal är att över tid ha ett stabilt elpris utan extrema toppar. För telefoni och bredband har föreningen avtal med Telia, för hemsidan avtal med BRF-net och städningen sköts av Sonjas Städ.

Under året har det uppgraderats nödtelefoner i hissarna med anledning av att 3G-nätet kommer stängas ner.

Föreningen har bytt ut porttelefonssystem och kan nu nyttja tagg för att komma in. Vid besök som nyttjar porttelefonen går det direkt till bostadsrättsinnehavarens mobil.

Swoosh gjorde under vårvintern en spolning, detta för att minska risken för stopp i avloppen.

Gårdsstädningen i maj var som vanligt välbesökt, tillsammans med Brf Öbackastrand 5 rensades och städades gården inför sommaren.

På årsstämman som genomfördes 4 juni gick den nya stadgarna igenom som sedan antogs på ett extra årsmöte med efterföljande samkväm. Årsstämman avslutades med en trevlig middag på Heat.

Tillsammans med Brf Öbackastrand 5 har en fin grill köpts in som några i styrelsen monterat på uteplatsen. Förhoppningen är att den kommer nyttjas flitigt till sommaren.

Under hösten genomfördes en cykelrensning, detta för att säkerställa att det bara är cyklar tillhörande boende i föreningen som finns i cykelförråden.

### Styrelse

Styrelsen sammansättning sedan årsstämman 2025 har varit:

Ledamöter:	Helen Kock-Larsen (ordförande)
	Lena Kimdal
	Margareta Bergström
	Conny Ström
	Michael Westman
Suppleanter:	Jesper Afvander
	Lars Nyberg

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

Revisorer                      Trygg BRF Revision, huvudansvarig Karl Philip Lindahl

Valberedning:                Bo Carlberg  
                                     Åsa Strinnholm  
                                     Anders Almberg

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 8 protokollförda ordinarie sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls 4 juni med efterföljande konstituerande möte samt en extra årsstämma där man beslutade om ändring av föreningens stadgar den 21 augusti.

Arvode till styrelsen har utgått med totalt ett prisbasbelopp.

## Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar 82 st (fg år 81 st)  
Under året har 2 bostadsrättsöverlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 209	4 091	3 975	3 919
Resultat efter finansiella poster	205	398	937	652
Soliditet (%)	77,6	76,2	74,9	74,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	766	747	733
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 602	8 209	8 816	8 845
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 602	8 209	8 816	8 845
Sparande per kvm (kr/kvm)	278	339	442	388
Räntekänslighet (%)	9,7	10,7	11,8	12,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	146	144	134	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,7	96,3	97,6	97,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Årsavgifter

För 2026 genomförs en avgiftshöjning med 3% (fg år 2,5%)

### Föreningens lån

Föreningen har strävat efter riskspridning avseende lånen. De är därför uppdelade på tre lån med olika löptid. Samtliga lån ligger hos SEB. Föreningen har under 2025 amorterat 3 150 000 kr. Under 2026 ska ett lån villkorsändras och en extraamortering vid förhandling med kreditgivare planeras.

### Driftskostnader och övriga externa kostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Elkostnader	90 946 kr	92 852 kr
Värmekostnader	369 826 kr	353 824 kr
Vatten- och avloppskostnader	294 847 kr	301 872 kr
Fastighetsförvaltningskostnader	72 356 kr	72 715 kr
Städ- och renhållningskostnader	46 981 kr	59 794 kr
IT-kostnader	161 234 kr	159 199 kr
Rep- och underhållskostnader	412 699 kr	336 445 kr
Kostnader Samfälligheten	213 151 kr	225 891 kr
Fastighetsförsäkringskostnader	65 203 kr	49 929 kr
Revisionskostnader	40 000 kr	30 000 kr
Redovisningskostnader	84 636 kr	94 119 kr
Bankkostnader	5 426 kr	5 255 kr
Övriga externa kostnader	7 890 kr	6 790 kr
	<b>1 865 195 kr</b>	<b>1 788 685 kr</b>

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 525 000	1 448 000	2 887 397	397 831	<b>138 258 228</b>
Disposition av föregående års resultat:			397 831	-397 831	<b>0</b>
Avsättning till fond yttre u.h		200 000	-200 000		<b>0</b>
Årets resultat				205 165	<b>205 165</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 525 000</b>	<b>1 648 000</b>	<b>3 085 228</b>	<b>205 165</b>	<b>138 463 393</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 085 228
årets vinst	205 165
	<b>3 290 393</b>
disponeras så att avsätts till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	3 090 393
	<b>3 290 393</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 209 042	4 090 797
Övriga rörelseintäkter		8 621	38 951
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 217 663</b>	<b>4 129 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 865 196	-1 788 685
Personalkostnader	3	-73 159	-64 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 360 000	-1 360 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 298 355</b>	<b>-3 213 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>919 308</b>	<b>916 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 373	92 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 516	-610 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-714 143</b>	<b>-518 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>205 165</b>	<b>397 831</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>205 165</b>	<b>397 831</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>205 165</b>	<b>397 831</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

175 266 653

176 626 653

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**175 266 653**

**176 626 653**

**Summa anläggningstillgångar**

**175 266 653**

**176 626 653**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

163 938

242 823

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

109 010

84 038

**Summa kortfristiga fordringar**

**272 948**

**326 861**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 878 901

4 538 017

**Summa kassa och bank**

**2 878 901**

**4 538 017**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 151 849**

**4 864 878**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**178 418 502**

**181 491 531**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		133 525 000	133 525 000
Fond för yttre underhåll		1 648 000	1 448 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 173 000</b>	<b>134 973 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 085 228	2 887 397
Årets resultat		205 165	397 831
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 290 393</b>	<b>3 285 228</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 463 393</b>	<b>138 258 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 190 000	27 088 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 190 000</b>	<b>27 088 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 281 250	15 532 500
Övriga skulder		402 106	531 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 753	80 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 765 109</b>	<b>16 144 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 418 502</b>	<b>181 491 531</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	6	919 308	916 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 360 000	1 360 000
Erhållen ränta		22 671	92 155
Erlagd ränta		-734 352	-611 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 567 627</b>	<b>1 756 957</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		10 003	23 463
Förändring av kortfristiga fordringar		54 613	50 576
Förändring av leverantörsskulder		-138 982	65 842
Förändring av kortfristiga skulder		-2 378	79 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 490 883</b>	<b>1 976 394</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-3 150 000	-3 150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 150 000</b>	<b>-3 150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 659 117</b>	<b>-1 173 606</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 538 017	5 711 623
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 878 900</b>	<b>4 538 017</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet visar förhållandet för om räntor på föreningens lån skulle öka med 1% hur mycket avgifterna skulle behöva höjas.

Detta är en schablonberäkning utan hänsyn till föreningens strategi gällande att kontinuerligt genom åren skapa en överlikviditet för extraamorteringar av lånen vilket reducerar skuldkvoten.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 076 833	3 977 280
Övr intäkter pantförskrivningar, överlåtelsavgifter och vattenförbrukning	132 209	113 517
	<b>4 209 042</b>	<b>4 090 797</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

## Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda, belopp personalkostnader i resultaträkning avser styrelsearvoden och sociala avgifter för dessa.

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 000 000	190 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>190 000 000</b>	<b>190 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-13 373 347	-12 013 347
Årets avskrivningar	-1 360 000	-1 360 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 733 347</b>	<b>-13 373 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 266 653</b>	<b>176 626 653</b>
Taxeringsvärden byggnader	125 000 000	121 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	<b>161 000 000</b>	<b>157 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	121 266 653	122 626 653
Bokfört värde mark	54 000 000	54 000 000
	<b>175 266 653</b>	<b>176 626 653</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 39 471 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Som kortfristigt skuld ligger det lån som förfaller till omförhandling under 2026 samt de 150 000 kr som det som ska amorteras enl lånevillkor 2026.

			2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
			26 340 000	27 088 750
			<b>26 340 000</b>	<b>27 088 750</b>
Belopp	Räntesats	Amorteringsfritt t om	Amortering under 2025	Räntejustering
13 131 250 kr	0,86%	2026-06-28	0 kr	2026-06-28
13 957 500 kr	2,84%	2027-12-28		2027-12-28
12 382 500 kr	2,54%		150 000 kr	2028-06-28
-----				
39 471 250				

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13 281 250	15 532 500
	<b>13 281 250</b>	<b>15 532 500</b>

### Not 6 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga ränteintäkter enligt resultaträkning	22 671	92 706
Förändring av räntefordran (i upplupna intäkter)	701	-551
Räntekostnad enligt resultaträkningen	-734 352	-743 352
Förändring av ränteskulder (i upplupna kostnader)	-3 164	132 394
	<b>-714 144</b>	<b>-518 803</b>

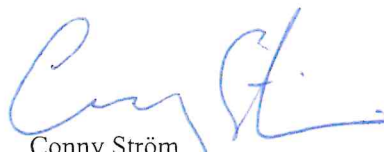
### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 525 000	56 525 000
	<b>56 525 000</b>	<b>56 525 000</b>

Umeå 2026-03-10



Helen Kock-Larsen  
Ordförande  
2026-03-10



Conny Ström

2026-03-10



Lena Kimdal



Michael Vestman

2026-03-10

2026-03-10



Margareta Bergström

2026-03-10

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

Karl Philip Lindahl

Trygg Drf Revision AB

