



Årsredovisning 2022



Brf Öbacka Strand 5, Umeå

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 2022.

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). 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.

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

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar 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 2022.

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 52/105, för GA2 är 52/105 och för GA3 är 52/225. Anläggningarna förvaltas genom Öbackastrands samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|---|
| Ledamöter | Per Bergmark Erik Dahlberg Lena Israelsson Lotten Nygren Ingemar Strandberg |
|-----------|---|

| | |
|-----------|----------------------------------|
| Suppleant | Tobias Riback Kenneth Ekström |
|-----------|----------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (nio) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer till valberedning.

Rut Niska Säfström

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp à 48 300 kr plus ytterligare 10 000 kr att fördela fritt inom styrelsen eller till andra medlemmar exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2023. 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.

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.

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 lagt stora ansträngningar på att följa upp att samtliga punkter från garantibesiktningen är åtgärdade av NCC. De flesta av de felaktiga isolerglasen i trapphusen hann NCC byta ut under året, resten byts under 2023.

För ökad brandsäkerhet har pulversläckare köpts in och satts upp på hissplan med jämnt nummer. Brandvarnare har satts upp i cykelrum och uthyrningsrum. Batteribyten har skett för nödbelysning i trapphus och på hissplanen.

Översyn av eventuellt överblivna cyklar har genomförts.

Vikstolar har monterats upp i anslutning till postfacken.

En trädgårdssoffa har inhandlats.

Flera av hissknapparna har fungerat dåligt. Hissföretaget har bytt ut kretskort för några av knapparna samt åtgärdat en del knappar på annat sätt. Styrelsen har haft en dialog med företaget om brister i kvaliteten på knapparnas funktion.

Två av föreningens banklån placerades om i oktober. I samband med omplaceringen beslutade styrelsen att göra en extra amortering på 1,57 milj kr.

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

Medlemsinformation

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 752 | 2 748 | 2 747 | 2 760 |
| Soliditet (%) | 72,48 | 71,63 | 71,23 | 70,83 |
| Resultat efter finansiella poster | -154 | 7 | 117 | -65 |
| Resultat exkl avskrivningar | 986 | 1 147 | 1 257 | 1 075 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 10 333 | 10 764 | 11 007 | 11 183 |
| Årsavgifter/kvm (kr) | 698 | 698 | 698 | 698 |
| Skuldränta (%) | 1,04 | 0,97 | 1,04 | 1,10 |

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.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med area (BOA).

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med area (BOA).

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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 | 609 153 | -340 730 | 7 233 | 107 575 656 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 117 240 | -110 007 | -7 233 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -153 762 | -153 762 |
| Belopp vid årets utgång | 69 900 000 | 37 400 000 | 726 393 | -450 737 | -153 762 | 107 421 894 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -450 737 |
| årets förlust | -153 763 |
| | -604 500 |

| | |
|---|-----------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 117 240 |
| av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas | -53 458 |
| i ny räkning överföres | -668 282 |
| | -604 500 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 752 042 | 2 748 400 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 124 122 | 84 041 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 876 164 | 2 832 441 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 277 883 | -1 106 350 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -120 321 | -99 095 |
| Personalkostnader | 6 | -72 811 | -71 550 |
| Avskrivningar | | -1 140 000 | -1 140 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 611 015 | -2 416 995 |
| Rörelseresultat | | 265 150 | 415 446 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 658 | 3 308 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -424 571 | -411 520 |
| Summa finansiella poster | | -418 913 | -408 212 |
| Resultat efter finansiella poster | | -153 763 | 7 233 |
| Årets resultat | | -153 763 | 7 233 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 146 770 000 | 147 910 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 146 770 000 | 147 910 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 146 770 000 | 147 910 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 880 196 | 1 014 471 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 55 821 | 153 045 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 936 017 | 1 167 516 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 511 505 | 1 105 847 |
| Summa kassa och bank | | 511 505 | 1 105 847 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 447 522 | 2 273 363 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 148 217 522 | 150 183 363 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 107 300 000 | 107 300 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 726 393 | 609 153 |
| Summa bundet eget kapital | | 108 026 393 | 107 909 153 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -450 737 | -340 730 |
| Årets resultat | | -153 763 | 7 233 |
| Summa fritt eget kapital | | -604 500 | -333 497 |
| Summa eget kapital | | 107 421 893 | 107 575 656 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 22 325 000 | 18 475 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 325 000 | 18 475 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 18 020 000 | 23 590 000 |
| Leverantörsskulder | | 66 104 | 149 932 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 384 525 | 392 775 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 470 629 | 24 132 707 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 148 217 522 | 150 183 363 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -153 763 | 7 233 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 140 000 | 1 140 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 986 237 | 1 147 233 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -131 509 | -110 910 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -83 828 | 114 977 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -5 578 250 | 7 852 307 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -4 807 350 | 9 003 607 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | 3 850 000 | -8 810 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 3 850 000 | -8 810 000 |
| Årets kassaflöde | | -957 350 | 193 607 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 973 564 | 1 779 956 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 016 214 | 1 973 563 |

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

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 727 813 | 2 727 816 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 18 400 | 17 400 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 5 823 | 3 157 |
| Övriga intäkter | 7 | 27 |
| | 2 752 043 | 2 748 400 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Försäkringsersättningar | 123 402 | 84 041 |
| Betalningspåminnelse | 720 | 0 |
| | 124 122 | 84 041 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 104 433 | 102 361 |
| Trädgårdsskötsel | 396 | 0 |
| Hisskostnader | 20 913 | 14 660 |
| Gemensamhetsanläggning | 101 711 | 74 189 |
| Reparationer | 76 600 | 61 389 |
| Reparation vattenskada | 154 047 | 101 576 |
| Hissreparationer | 22 119 | 30 665 |
| Planerat underhåll | 53 458 | 0 |
| El | 101 663 | 72 988 |
| Värme | 279 182 | 307 867 |
| Vatten och avlopp | 164 605 | 153 912 |
| Försäkringskostnader | 48 366 | 39 084 |
| Bredband | 146 928 | 146 992 |
| Förbrukningsinventarier | 2 198 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 263 | 668 |
| | 1 277 882 | 1 106 351 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Porto | 5 283 | 3 900 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 980 | 0 |
| Revisionsarvode | 21 250 | 19 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 81 432 | 62 468 |
| Bankkostnader | 3 120 | 2 200 |
| Övriga poster | 4 256 | 11 402 |
| | 120 321 | 99 095 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 54 599 | 53 473 |
| Övriga arvoden | 3 000 | 1 998 |
| Arvode valberedning | 0 | 1 998 |
| Sociala avgifter | 15 212 | 14 081 |
| | 72 811 | 71 550 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 114 000 000 | 114 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader | 114 000 000 | 114 000 000 |
| Ingående avskrivningar | -5 890 000 | -4 750 000 |
| Årets avskrivningar | -1 140 000 | -1 140 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 030 000 | -5 890 000 |
| Ingående värde mark | 39 800 000 | 39 800 000 |
| Utgående värde mark | 39 800 000 | 39 800 000 |
| Utgående redovisat värde | 146 770 000 | 147 910 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 100 000 000 | 67 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 31 000 000 | 28 000 000 |
| | 131 000 000 | 95 000 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Avräkningskonto förvaltare | 504 709 | 867 717 |
| Avräkningskonto Öbackastrands samfällighet | 375 474 | 146 754 |
| Övriga fordringar | 13 | 0 |
| | 880 196 | 1 014 471 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 17 465 | 13 435 |
| Bredband | 12 247 | 12 267 |
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 17 712 |
| Teknisk förvaltning | 26 108 | 25 590 |
| Försäkeringsersättning | 0 | 84 041 |
| | 55 820 | 153 045 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,62 | 2024-10-30 | 4 860 000 | 4 860 000 |
| Stadshypotek | 3,73 | 2025-10-30 | 4 405 000 | 8 810 000 |
| Stadshypotek | 3,68 | 2024-10-30 | 13 060 000 | 14 780 000 |
| SEB | 0,87 | 2023-10-28 | 13 615 000 | 13 615 000 |
| Stadshypotek | 2,23 | 2023-10-30 | 4 405 000 | 0 |
| | | | 40 345 000 | 42 065 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 18 020 000 | 15 730 000 |

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:

Lån som förfaller inom ett år exklusive årlig amortering: 18 020 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 130 105 | 36 010 |
| Styrelsearvode | 33 600 | 33 600 |
| Sociala avgifter arvode | 10 557 | 10 557 |
| Ber arvode för revision extern | 14 125 | 14 125 |
| Förutbetalda avgifter | 95 252 | 209 555 |
| El | 15 606 | 7 949 |
| Fjärrvärme | 43 392 | 47 263 |
| Vatten | 41 888 | 23 450 |
| Reparationer | | 10 266 |
| | 384 525 | 392 775 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 46 550 000 | 46 550 000 |
| | 46 550 000 | 46 550 000 |

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Bergmark
Ordförande

Lotten Nygren

Lena Israelsson

Erik Dahlberg

Ingemar Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-04 12:07:21

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  Lotten Elisabet Nygren (19550810XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-26 19:15:56 |
|  LENA ISRAELSSON (19620917XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-03 20:04:59 |
|  Karl Ingemar Strandberg (19630402XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-26 20:56:50 |
|  ERIK DAHLBERG (19780915XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-27 15:27:17 |
|  Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor | 2023-05-04 12:07:21 |
|  Per Gunnar Olof Bergmark (19890824XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-27 12:13:32 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf (241105 byte)

E7231AC334314498A3F3D3D75BC1B187D90B4CDBB9281798F2BC72B0C4F6434E47CA7579E7276B7549AB
EEC6A5107D7277D98F74CB50D2D5D1FDC312095DB7B6

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

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå

Till auktoriserad revisor Niklas Jonsson
Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå:s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Vi har tagit vårt ansvar för att säkerställa att de elektroniska signaturer som har använts för att signera årsredovisningen uppfyller de krav som anges i 2 kap 7 § 6 st Årsredovisningslag (1995:1554).
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240)
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)

Annan information

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande_2022_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-01 14:30:47

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  Lotten Elisabet Nygren (19550810XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-26 19:14:58 |
|  LENA ISRAELSSON (19620917XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-01 14:30:47 |
|  ERIK DAHLBERG (19780915XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-27 15:26:40 |
|  Karl Ingemar Strandberg (19630402XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-26 20:14:59 |
|  Per Gunnar Olof Bergmark (19890824XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-27 12:14:21 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande_2022_Brf_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf (56563 byte)

40F5FE50BBC3A7170BA73CC170949848CD6D648CD0F895CD8878FCB62915BF92169116A843C3419E6E60
EBB2F038BEA484E72903CE242904DD03006860C1EB23

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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, Umeå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-04 12:08:23

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-05-04 12:08:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58847 byte)

1DD2226EE0C67F67A9BFFB3AE5A35129A07F4C2F713A1B1FB17898369E6ADDDFF6F3A80DB056F8537A0CB
A492149F7E1135CDA5D5F73ADD47FAC5766EE6B2DC31

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

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

