

Årsredovisning

för

Brf Öbacka Strand 5, Umeå

769628-0978

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Öbacka Strand 5, Umeå, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ölöten 2 i Umeå kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 52 bostadsrätter. 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsföräkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är helt befriad från kommunal 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 31 000 000 kr.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2026.

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen ek.förening gällande teknisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som 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 amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 30 kr/kvm BOA per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotten Nygren Ingemar Strandberg Ingvar Eriksson Kenneth Ekström Sven Berg
-----------	--

Suppleant	Patrik Nordell Malin Alenius
-----------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Revisorer

BRF-Experten AB med William Sjöberg som huvudansvarig.

Valberedning

Rut Niska Säfström
Catrin Ström

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp á 58 800 kr plus ytterligare 10 000 kr att fördela fritt inom styrelsen eller till andra medlemmar exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2026. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt system för öppning av portarna har installerats. Varje lägenhet tilldelas 3 nyckelbrickor. Kostnad 144.600 kr.

NCC har under året åtgärdat fasaden genom att ta bort kakelplattorna och ersatt med fasadskivor i enlighet med bygglovet. NCC stod för en del av kostnaden trots att garantitiden löpt ut. Kostnad 156.000 kr.

För att åtgärda problem med lukt av matos i några lägenheter har omfattande utredningar beställts och åtgärder har genomförts. Påminnelser har gått ut till samtliga boende att använda köksfläkten vid matlagning samt ha fönster på glänt då köksfläkten är påslagen. Kostnad för åtgärder under 2024-2025 nära 100.000 kr.

Portarna mot gatan är mycket känsliga och porten mot hus 24 var så skadad av kraftig vind och snö att den behövde bytas, då den är i ett stycke med glaspartiet behövde hela glaspartiet bytas. Bytet skedde i september, försäkringsbolaget stod för en del av kostnaden denna gång. Total kostnad 255.000 kr, kostnad för föreningen 42.000 kr.

Information har gått ut till medlemmarna om att de som har kyl med installation för bubbelvatten och/eller fryser med extra ledning för tillverkning av isbitar, bör stänga av vattentillförseln då de ej är hemma. Dessa kylar och frysar har orsakat flera problem med vattenskador p g a läckande kopplingar.

Föreningen har under året skapat en hemsida. Nya rutiner har införts för bokning och betalning av uthyrningsrummet.

En stationär grill har införskaffats tillsammans med grannföreningen.

Tre av föreningens lån omplacerades i oktober. Styrelsen beslutade om höjning av avgiften med 5% för 2026.

I december bjöd styrelsen in till glöggmingel i ena entrén.

Planerade åtgärder 2026: Stamspolning samt OVK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (71) medlemmar. Under året har 9 (13) medlemmar tillträtt samt 10 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (8) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 370	3 376	2 900	2 752
Resultat efter finansiella poster	-1 007	-627	-604	-154
Resultat exkl avskrivningar	133	513	536	986
Soliditet (%)	72,06	72,33	72,26	72,48
Skuldränta (%)	3,25	3,62	2,56	1,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	857	857	733	698
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 209	10 247	10 285	10 324
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 209	10 247	10 285	10 324
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	142	167	266
Räntekänslighet (%)	11,91	11,95	14,03	14,79
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	149	144	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,80	99,26	98,76	94,84

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

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(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från 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.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och högre kostnader för underhåll och administration jämfört med budget.

Föreningens balanserade underskott beror på till större del av avskrivningarna.

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 900 000	37 400 000	790 449	-1 272 251	-626 610	106 191 588
Disposition av föregående års resultat:			76 427	-703 037	626 610	0
Årets resultat					-1 006 516	-1 006 516
Belopp vid årets utgång	69 900 000	37 400 000	866 876	-1 975 288	-1 006 516	105 185 072

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 975 288
årets förlust	-1 006 516
	-2 981 804

behandlas så att

anspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 460
reservering fond för yttre underhåll	117 240
i ny räkning överföres	-2 798 584
	-2 981 804

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 369 568	3 376 015
Övriga rörelseintäkter	3	203 104	0
Summa rörelseintäkter		3 572 672	3 376 015
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 907 470	-1 226 791
Övriga externa kostnader	5	-143 036	-121 779
Personalkostnader	6	-79 463	-75 950
Avskrivningar		-1 140 000	-1 140 000
Summa rörelsekostnader		-3 269 969	-2 564 520
Resultat före finansiella poster		302 704	811 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 348	32 976
Räntekostnader på fastighetslån		-1 328 567	-1 471 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-5
Summa finansiella poster		-1 309 219	-1 438 106
Resultat efter finansiella poster		-1 006 516	-626 610
Årets resultat		-1 006 516	-626 610

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	143 350 000	144 490 000
Summa materiella anläggningstillgångar		143 350 000	144 490 000
Summa anläggningstillgångar		143 350 000	144 490 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 343 703	1 084 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 829	82 768
Summa kortfristiga fordringar		1 451 531	1 166 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 913	1 160 913
Summa kassa och bank		1 160 913	1 160 913
Summa omsättningstillgångar		2 612 445	2 327 685
SUMMA TILLGÅNGAR		145 962 445	146 817 685

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 300 000	107 300 000
Fond för yttre underhåll		866 876	790 449
Summa bundet eget kapital		108 166 876	108 090 449
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 975 288	-1 272 251
Årets resultat		-1 006 516	-626 610
Summa fritt eget kapital		-2 981 804	-1 898 861
Summa eget kapital		105 185 072	106 191 588
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 255 000	13 880 000
Summa långfristiga skulder		22 255 000	13 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 640 000	26 165 000
Leverantörsskulder		251 937	68 642
Övriga skulder		573	592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	629 862	511 863
Summa kortfristiga skulder		18 522 372	26 746 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 962 445	146 817 685

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-1 006 516	-626 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 140 000	1 140 000
Förändring skatteskuld/fordran		0	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		133 484	513 340
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		107 596	47 105
Förändring av kortfristiga skulder		301 275	-232 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		542 355	327 676
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-150 000
Årets kassaflöde		392 355	177 676
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 931 149	1 753 473
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 323 504	1 931 149

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 351 101	3 351 101
Gemensamhetslokal	14 600	17 800
Avgift andrahandsupplåtelse	3 920	7 162
Öres- och kronutjämning	-53	-48
	3 369 568	3 376 015

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelse	60	0
Försäkringsersättningar	203 044	0
	203 104	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 920	60 778
Städning grundavtal	41 468	41 256
Trädgårdsskötsel	458	1 031
Systematiskt brandskyddsarbete	3 535	1 275
Hisskostnader	25 084	27 392
Gemensamhetsanläggning	264 396	228 523
Reparationer	377 174	23 241
Hissreparationer	22 280	3 650
Planerat underhåll	300 460	40 813
Fastighetsel	76 747	78 585
Fjärrvärme	297 282	312 318
Vatten- och avlopp	183 429	189 518
Fastighetsförsäkring	76 163	68 292
Bredband	147 068	146 985
Förbrukningsinventarier	24 062	0
Förbrukningsmaterial	2 944	3 134
	1 907 470	1 226 791

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	4 552	4 584
Föreningsgemensamma kostnader	4 500	3 600
Revisionsarvode extern revisor	35 000	35 000
Ekonomisk förvaltning	72 900	68 745
Bankkostnader	2 896	2 796
Gåvor	600	803
Övriga kostnader	22 587	6 251
	143 035	121 779

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	61 290	57 300
Övriga arvoden	4 000	4 000
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	12 175	12 652
	79 463	75 950

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 000 000	114 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 000 000	114 000 000
Ingående avskrivningar	-9 310 000	-8 170 000
Årets avskrivningar	-1 140 000	-1 140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 450 000	-9 310 000
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående redovisat värde	143 350 000	144 490 000
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

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	463	454
Avräkningskonto förvaltare	1 162 591	770 236
Avräkning Öbackastrands samfällighet	180 649	313 314
	1 343 703	1 084 004

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 339	0
Fastighetsförsäkring	26 030	24 103
Bredband	12 256	12 255
Ekonomisk förvaltning	20 518	20 210
Teknisk förvaltning	16 648	16 230
Serviceavtal hiss	10 355	9 970
Hemsida	2 683	0
	107 829	82 768

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 922530	3,208	2025-10-30	0	12 760 000
Stadshypotek 788834	3,73	2025-10-30	0	4 405 000
Stadshypotek 738	2,72	2028-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek 2473	2,48	2027-10-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 2481	2,328	2026-10-30	8 015 000	0
Stadshypotek 848435	4,45	2026-10-30	4 615 000	4 615 000
Stadshypotek 922542	2,70	2027-10-30	4 405 000	4 405 000
Stadshypotek 922543	2,62	2026-10-30	4 860 000	4 860 000
			39 895 000	40 045 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 640 000	-26 165 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 150 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 17 490 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	7 766	7 072
Fjärrvärme	38 511	42 852
Vatten	46 616	49 609
Städ	3 438	3 438
Reparationer	7 540	0
Upplupna räntekostnader	185 408	241 705
Styrelsearvode	34 400	34 400
Beräknade sociala avgifter	10 808	10 808
Förutbetalda hyror/avgifter	276 852	103 504
Övriga upplupna kostnader	49	0
Ber arvode för revision extern	18 475	18 475
	629 863	511 863

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	19 339	32 967
Erlagd ränta	-1 384 864	-1 471 082
	-1 365 525	-1 438 115

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 550 000	46 550 000
	46 550 000	46 550 000

Årsredovisningen har beslutats av styrelsen den 27 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Umeå, dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lotten Nygren
Ordförande

Sven Berg

Ingvar Eriksson

Kenneth Ekström

Ingemar Strandberg

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

William Sjöberg
Revisor
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 11:10:21

Dokumentet är undertecknat av:

 INGVAR ERIKSSON (19551015XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 09:06:40
 Leif Kenneth Ekström (19560817XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 13:04:35
 Karl Ingemar Strandberg (19630402XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 08:48:56
 WILLIAM SJÖBERG (19940227XXXX) Revisor	2026-04-28 11:10:21
 Lotten Elisabet Nygren (19550810XXXX) Ordförande	2026-04-27 10:19:56
 Sven Berg (19701117XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 08:35:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Öbacka_Strand_5_Umeå.pdf (168703 byte)

23936A71C99BF035230683C1DCC350D166DAEE85ED14B042F48DBEE2FF62847B0D656E62D695202EC418
DAE4317BDFA6EF4D4264C3AAB6217CA3F21685E334CB

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öbacka Strand 5, Umeå.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 revisionen använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 5, Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Öbacka Strand 5.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 11:11:24

Dokumentet är undertecknat av:

 WILLIAM SJÖBERG (19940227XXXX) Revisor

2026-04-28 11:11:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Brf Öbacka Strand 5.pdf (88806 byte)

E9E28291C2F4777594B22B26285299ED5FADD30C295F9C48453A4D31B94599D56F5FDE1D269E136AD3D0
4F57FFACCE39B9087388355FBC4CB6C898DD7EA6587D

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

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

