

Årsredovisning
för
Brf Öbacka Strand 6
769631-8489

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Öbacka Strand 6 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 20 maj 2026

Eva-Britt Morin

Styrelsen för Brf Öbacka Strand 6, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 6 i Umeå kommun bildades den 12 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 9 mars 2016.

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 skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tullkvarnen 1 i Umeå kommun.

Föreningen består av 76 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 6 438 kvm. Föreningen har 76 parkeringsplatser i parkeringshus i två plan. Av de 76 parkeringsplatserna har 54 motorvärmare och 22 laddstolpar för elbilsladdning.

Lägenhetsfördelning:

18 st	2 rum och kök
54 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 25 augusti 2021. Garantitiden är fem år och löper fram till den 26 augusti 2026.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 6 med fastighet Tullkvarnen 1 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningeen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal med Riksbyggen AB för teknisk förvaltning, fastighetsdrift, snöröjning samt gräsklippning. Städning utförs av Sonjas Städ och trädgårdsarbete utöver gräsklippning har utförts av föreningens trädgårdsgrupp.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande avtalsservitut avseende pumpstation samt ledningsrätt starkström.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva-Britt Morin Stefan Bäcklund Emelie Persson Gustav Brolin Erik Wallgren Johannes Kemi Bo Sundman	Ordförande
Suppleanter	Gunnar Nygren Mats Guss Josefin Stenbom	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Anna Rydergren
Vanilda de Campos

Revisor

Per Lundqvist, auktoriserad revisor
Vierta AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 94 080 kr per år exklusive sociala avgifter för styrelsen att fritt fördela. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Arvode till valberedning fastställdes vara 0,1 prisbasbelopp, motsvarande 5 800 kr.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd är underhållsbehovet lågt de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan i Riksbyggens system Replano.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 september 2016.

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/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska resultat 2025 blev väsentligt bättre än 2024 främst beroende på intäktsökningen av de höjda årsavgifterna och marginella kostnadshöjningar. Föreningens likviditet utvecklades positivt varför vi valde att amortera 1 000 000 kr extra på våra lån utöver de ordinarie 750 000 kr per år. Dessutom placerade vi 1 100 000 kr av föreningens kassa på ett räntebärande konto med sex månaders bindningstid. Ambitionen framöver är att förränta föreningens kapital på bästa möjliga sätt främst genom ökad amortering av våra lån.

Under september villkorändrades tre av föreningens fyra lån till bra bundna räntor med bindningstid 2-3 och 4 år. Det ger oss en mer långsiktig stabilitet då kapitalkostnaderna är föreningens enskilt största utgift.

Under 2025 valde vi att göra några förbättrande investeringar i våra hus.

Sju nya ladd platser i garaget. För dessa fick vi 50% i bidrag av Naturvårdsverket.

Nya skärmtak vid föreningens två cykel förråd.

Redskapsförråd utanför 34: ans cykelförråd.

Två nya hjärtstartare med larmade skåp i husets entréer.

Sammantaget blev 2025 ett bra år varför inga avgiftshöjningar behövdes inför året 2026. Föreningens ekonomiska utveckling ser fortsatt positiv ut. Dock är orosmolnen ökade kostnader för energi, vatten och avfall.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	124	123
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>	<u>-10</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	125	124

Under året har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 167	5 600	4 942
Resultat efter finansiella poster	-93	-674	-615
Soliditet (%)	76,0	75,6	75,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	873	793	673
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 748	8 962	9 054
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 114	11 386	11 502
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	167	184
Räntekänslighet (%)	12,7	14,4	17,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	100	105	92
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,1	91,2	87,7

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 174 988	57 725 012	454 231	-851 667	-674 198	229 828 366
Disposition av föregående års resultat:			193 140	-867 338	674 198	0
Årets resultat					-92 544	-92 544
Belopp vid årets utgång	173 174 988	57 725 012	647 371	-1 719 005	-92 544	229 735 822

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 719 006
årets förlust	-92 544
	-1 811 550

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	193 140
Ianspråkstas ur yttre fonden	-177 500
i ny räkning överföres	-1 827 190
	-1 811 550

Föreningens ekonomiska 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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 105 443	5 564 337
Övriga rörelseintäkter	3	61 656	35 830
Summa rörelseintäkter		6 167 099	5 600 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-2 206 094	-2 024 965
Övriga externa kostnader	6	-179 956	-199 832
Personalkostnader	7	-127 546	-119 934
Avskrivningar		-2 008 000	-2 001 000
Summa rörelsekostnader		-4 521 595	-4 345 731
Rörelseresultat		1 645 503	1 254 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 806	8 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 739 854	-1 937 037
Summa finansiella poster		-1 738 048	-1 928 634
Resultat efter finansiella poster		-92 544	-674 198
Årets resultat		-92 544	-674 198

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	299 449 000	301 387 000
Summa materiella anläggningstillgångar		299 449 000	301 387 000
Summa anläggningstillgångar		299 449 000	301 387 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 807 537	2 464 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	135 474	138 789
Summa kortfristiga fordringar		2 943 011	2 603 179
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37 962	33 023
Summa kassa och bank		37 962	33 023
Summa omsättningstillgångar		2 980 973	2 636 202
SUMMA TILLGÅNGAR		302 429 973	304 023 202

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

230 900 000

230 900 000

Fond för yttre underhåll

647 371

454 231

Summa bundet eget kapital

231 547 371

231 354 231

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 719 006

-851 668

Årets resultat

-92 544

-674 198

Summa fritt eget kapital

-1 811 550

-1 525 866

Summa eget kapital

229 735 821

229 828 365

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

51 892 500

18 910 000

Summa långfristiga skulder

51 892 500

18 910 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

19 660 000

54 392 500

Leverantörsskulder

105 126

128 769

Skatteskulder

191 560

173 940

Övriga skulder

16 754

8

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

828 212

589 620

Summa kortfristiga skulder

20 801 652

55 284 837

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

302 429 973

304 023 202

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-92 544

-674 198

Avskrivningar

2 008 000

2 001 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

1 915 456

1 326 802

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientkonto

-85 796

-31 884

Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder

249 314

-115 206

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 078 974

1 179 712

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-70 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-70 000

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering

-1 750 000

-750 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 750 000

-750 000

Årets kassaflöde

258 974

429 712

Likvida medel och klientkonto

Likvida medel och klientkonto vid årets början

2 495 124

2 065 413

Likvida medel och klientkonto vid årets slut

2 754 098

2 495 125

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.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 618 219	5 107 472
P-platser	487 224	456 865
	6 105 443	5 564 337

årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel,kabel-TV, bredband och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	5 880	6 605
Försäkringsersättningar	37 476	8 500
Övr ej momspl ers. och intäkt	18 300	20 725
	61 656	35 830

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	185 667	175 000
Trädgårdsskötsel	4 539	0
Trivselåtgärder	0	2 256
Städkostnader	59 400	59 678
Systematiskt brandskyddsarbete	22 286	0
Snöröjning/sandning	154 316	175 248
Serviceavtal	10 350	12 225
Hisservice	62 938	63 096
Fastighetsskatt	104 590	86 970
Myndighetskrav	0	12 924
Drift motorvärmare	10 275	9 854
Fastighetsel	174 071	180 442
Uppvärmning	413 528	396 477
Vatten och avlopp	232 921	278 271
Avfallshantering	220 954	183 362
Försäkringskostnader	59 250	47 975
Kabel-tv	7 937	7 418
Bredband	151 315	151 142
Förbrukningsinventarier	42 786	12 407
Förbrukningsmaterial	7 301	11 304
	1 924 424	1 866 049

Not 5 Reparationer och planerat underhåll

	2025	2024
Reparationer övrigt	52 369	108 938
Reparation bostad	18 069	0
Reparation hissar	11 434	7 649
Reparation portar	22 298	0
Planerat underhåll	127 500	42 327
OVK-besiktning	50 000	0
	281 670	158 914

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	2 835	3 194
Föreningsgemensamma kostnader	8 067	11 938
Revisionsarvode	28 750	28 688
Ekonomisk förvaltning	93 343	89 095
Bankkostnader	4 465	4 853
Konsultarvoden	0	43 906
Medlems-/föreningsavgifter	21 566	7 000
Gåvor	164	0
Övriga poster	20 766	11 158
	179 956	199 832

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	94 080	91 680
Arvode valberedning	5 800	0
Sociala avgifter	27 666	27 504
Utbildningar	0	750
	127 546	119 934

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	200 090 000	200 090 000
Inköp	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggander	200 160 000	200 090 000
Ingående avskrivningar	-6 503 000	-4 502 000
Årets avskrivningar	-2 008 000	-2 001 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 511 000	-6 503 000
Ingående redovisat värde mark	107 800 000	107 800 000
Utgående redovisat värde mark	107 800 000	107 800 000
Utgående redovisat värde	299 449 000	301 387 000
Taxeringsvärden byggnader	180 200 000	178 800 000
Taxeringsvärden mark	44 259 000	43 897 000
	224 459 000	222 697 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 823	2 289
Avräkningskonto förvaltare	1 615 074	2 462 101
Fastum Fasträntekonto	1 101 062	0
Andra kortfristiga fordringar	4 577	0
	2 807 536	2 464 390

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	21 159	16 931
Ekonomisk förvaltning	24 122	22 995
Medlemsavgift branchförening	0	7 000
Bredband	12 612	13 220
Serviceavtal nyckelhantering	676	885
Teknisk förvaltning	46 775	45 470
Hiss reparationer	30 130	28 955
Avida Finans	0	1 687
Boappa	0	1 646
	135 474	138 789

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,76	2029-09-01	16 666 250	17 041 250
Handelsbanken	2,57	2027-09-30	18 410 000	18 441 250
Handelsbanken	2,63	2026-09-30	18 910 000	18 910 000
Handelsbanken	2,75	2028-09-30	17 566 250	18 910 000
			71 552 500	73 302 500
Kortfristig del av långfristig skuld			18 910 000	54 392 500

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 18 810 000 kr

Planerad amortering: 750 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	15 333	20 480
Styrelsearvoden	53 487	51 068
Sociala avgifter	0	14 646
Revision	21 249	21 249
Förutb hyror/avgifter, ej moms	509 558	275 103
Fastighetsel	18 132	14 362
Fjärrvärme	54 102	57 450
Städning	4 950	4 950
Avfallskostnader	36 299	35 252
Vatten- och avloppskostnader	62 891	63 249
Snöröjning	30 195	30 420
Telefoni	236	236
Underhåll	20 174	0
Kurs utbildning	1 606	750
Ekonomisk förvaltning	0	405
	828 212	589 620

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 040 000	77 040 000
	77 040 000	77 040 000

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-13 med eletronisk signatur

Eva-Britt Morin
Ordförande

Stefan Bäcklund

Emelie Persson

Gustav Brolin

Johannes Kemi

Erik Wallgren

Bo Sundman

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

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Öbacka_Strand_6.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-05 08:41:49

Dokumentet är undertecknat av:

	Carl Erik Bo Sundman (19581210XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-01 11:36:05
	Per Magnus Lundqvist (19790311XXXX) Revisor	2026-05-05 08:41:49
	Erik Mikael Wallgren (19660203XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 18:08:36
	EMELIE PERSSON (19880507XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 18:08:07
	Carl Gustav Brolin (19530529XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-02 13:16:25
	JOHANNES KEMI YIANOUKOS (19900414XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 19:02:07
	EVA-BRITT MORIN (19591217XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 15:50:29
	STEFAN BÄCKLUND (19590225XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 15:38:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Öbacka_Strand_6.pdf (236866 byte)

C38DFCEAE1E33F102B124E1FB35BD0CFC17E3DA682A71A5A1A09558C86FDF0C90C2FB27101D8997B129B
140308F35917731D4BCDFF53971E660BF242D0626AFB

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

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

