

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Översten
769634-5581

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Översten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ystad 2026

Håkan Lundgren
styrelseledamot, ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Översten, 769634-5581, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Styrelsen under året:

Ordförande

Håkan Lundgren vald för 2025 och 2026

Sekreterare

Carsten Persson vald för 2024 och 2025

Kassör

Jan Truuväart vald för 2025 och 2026

Suppleant

Lars Sand vald för 2025

Mikael Skoog vald för 2025

Revisorer

Carsten Jonson, Auktoriserad revisor.

Valberedning:

Väljs per år

Sammanställande

Åsa Sand vald för 2025

Charlotte Ekstrand vald för 2025

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse skett.

Verksamhetsåret 2025

Styrelsen har under verksamhetsåret haft målsättningen att sammanträda sista torsdagen i månaden med undantag för juni och juli där mötesuppehåll rådde. Styrelsen har försökt förhålla sig till den mötesplan som varit upprättad men har vid några enstaka tillfällen tvingats avvika från upprättad plan. Styrelsen har också haft för avsikt att i anslutning till styrelsemötena informera kring mötenas essens som beslut, åtgärder som förväntas vidtas samt vad styrelsen ser som viktigt och informativt.

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten och därtill arrangerat ett föreningsgemensamt samkväm, under augusti månad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid åretsslut 30 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen bl.a. ägnat sig åt den särskilda femårsbesiktningen som avslutar SEMULS garantiåtaganden som Byggherre. Besiktningen genomfördes enligt plan och flertalet av de anmärkningar som noterades är i skrivande stund åtgärdade.

Vi bor i en fastighet uppförd med långsiktigt hållbara material som är så nära underhållsfria man kan komma i en fastighet. Skiffertaket är inte bara vackert utan även ett hållbart material som takbeklädnad. Väggar med ytskikt i gammal tegel och ett innandöme som totalrenoverats under 2020-talet. Vi har en fastighet som stått här i mer än ett sekel och sett ut ungefär lika dan ut genom åren. För att dels efterleva kraven i föreningens stadgar men även för att underlätta kraven till nästa år (2026) gällande komponentindelning av byggnader som föreligger enligt Bokföringsnämndens allmänna råd har vi också påbörjat arbetet med att upprätta underhållsplanen för föreningen. Även om vi inte ser några stora reinvesteringsinsatser under överskådlig framtid ska planen tas fram. Målsättningen är att koppla samman den långsiktiga ekonomiska planen med underhållsplanen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 är negativt, -333 926 kr

Ett av föreningens tre lån har omsatts under året. Styrelsen beslutade att försöka skjuta lånets förfalldatum till annan tidpunkt än hösten och valde därför att låta lånet löpa med tre månaders rörlig ränta.

Under året ser vi en minskad räntekostnad främst med anledning av 2024 års lyckade omsättning av ett lån.

Under året ökar föreningens kassa med 77 266 SEK.

Årets resultat efter finansiella poster är -333 926 SEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är +256 361 SEK (Resultatet efter finansiella poster - 333 926 + avskrivningar 590 287).

Under året ser vi att våra löpande kostnader har ökat.

Givet ovan väljer därför styrelsen att från och med 2026 07 01 höja avgiften med 4% samt ytterligare en höjning från 2027 01 01 med 4%.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | Belopp i kr 2022 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 705 952 | 1 786 844 | 1 503 843 | 1 383 549 |
| Resultat efter finansiella poster | -333 926 | -173 133 | -145 726 | -377 187 |
| Soliditet, % | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Sparande per kvm * | 148 | 239 | 241 | 482 |
| Årsavgift per kvm | 972 | 1 029 | 866 | 796 |
| Skuldsättning per kvm | 11 491 | 11 611 | 11 611 | 11 701 |
| Energikostnad per kvm | 285 | 248 | 214 | 236 |
| Räntekänslighet | 12 | 11 | 13 | 15 |
| Årsavgifter andel i% av tot. intäkter | 100 | 100 | 96 | 100 |

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Yttre fond | Årets resultat |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 51 640 000 | -810 122 | 260 400 | -173 133 |
| Disposition av fg års resultat | | 173 133 | | 173 133 |
| Avsättning fond enl förslag | | -173 600 | 173 600 | |
| Årets resultat | | | | -333 926 |
| Vid årets slut | 51 640 000 | -1 156 855 | 434 000 | -333 926 |

27 

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): | |
| Balanserat resultat | -1 156 855 |
| Årets resultat | -333 925 |
| Summa | -1 490 780 |
| Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts enl stadgar | |
| | 86 800 |
| Summa | -1 577 580 |
| Summa | -1 490 780 |

21 

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 705 952 | 1 786 844 |
| Övriga rörelseintäkter | | -17 753 | 1 433 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 688 199 | 1 788 277 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -823 276 | -657 706 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -85 857 | -103 661 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -590 287 | -588 137 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 499 420 | -1 349 504 |
| Rörelseresultat | | 188 779 | 438 773 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 011 | 6 421 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -523 716 | -618 327 |
| Summa finansiella poster | | -522 705 | -611 906 |
| Resultat efter finansiella poster | | -333 926 | -173 133 |
| Årets resultat | | -333 926 | -173 133 |

Balansräkning


| Belopp i kr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 69 632 782 | 70 197 262 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 208 616 | 234 423 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 69 841 398 | 70 431 685 |
| Summa anläggningstillgångar | | 69 841 398 | 70 431 685 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 27 227 |
| Övriga fordringar | | 23 864 | 23 859 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 33 166 | 31 654 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 030 | 82 740 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 909 473 | 832 207 |
| Summa kassa och bank | | 909 473 | 832 207 |
| Summa omsättningstillgångar | | 966 503 | 914 947 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 70 807 901 | 71 346 632 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | 52 074 000 | 51 900 400 |
| Medlemsinsatser | | 51 640 000 | 51 640 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 434 000 | 260 400 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 074 000 | 51 900 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 156 855 | -810 122 |
| Årets resultat | | -333 926 | -173 133 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 490 781 | -983 255 |
| Summa eget kapital | | 50 583 219 | 50 917 145 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 5 738 200 | 13 156 920 |
| Summa långfristiga skulder | 9 | 5 738 200 | 13 156 920 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 14 209 360 | 7 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 68 301 | 69 275 |
| Skatteskulder | | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 208 821 | 203 292 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 486 482 | 7 272 567 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 70 807 901 | 71 346 632 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2025-01-01- 2025-12-31</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -333 926 | -173 133 |
| Avskrivningar | 590 287 | 588 137 |
| | <u>256 361</u> | <u>415 004</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 256 361 | 415 004 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 25 710 | 25 235 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 4 555 | -34 428 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 286 626 | 405 811 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Laddstolpar | | -258 080 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -258 080 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -209 360 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -209 360 | - |
| Årets kassaflöde | 77 266 | 147 731 |
| Likvida medel vid årets början | 832 207 | 684 476 |
| Likvida medel vid årets slut | 909 473 | 832 207 |

21 

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas: linjär

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>År</u> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |
| -Laddstolpar | 10 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

$\text{Totala årsavgifter} / \text{Totala ytan upplåten med bostadsrätt}$

Skuldsättning per kvm

$\text{Totala räntebärande skulder} / \text{Totala ytan upplåten med bostadsrätt}$

Sparande per kvm

$\text{Justerat resultat} / \text{Totala ytan upplåten med bostadsrätt}$

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar
+ årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Energikostnad per kvm

$\text{Kostnad för uppvärmning, el och vatten} / \text{Totala ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt}$.


Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidare debiteras

Räntekänslighet

$\text{Föreningens räntebärande skulder} / \text{Årsavgifter}$

Årsavgifter del av rörelseintäkter i %

$\text{Årsavgifter} / \text{Totala rörelseintäkter}$

25 

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 457 256 | 1 548 350 |
| Garage & P-platser | 76 800 | 79 200 |
| Vatten och el | 171 896 | 159 294 |
| Summa | 1 705 952 | 1 786 844 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städ | 26 160 | 24 000 |
| Larm och bevakning | 20 026 | 10 545 |
| Trädgård | 86 439 | 40 619 |
| Löpande underhåll | 102 260 | 69 620 |
| El | 161 508 | 118 228 |
| Värme | 279 924 | 266 258 |
| Vatten och Avlopp | 53 390 | 47 425 |
| Avfall | 39 446 | 43 996 |
| Försäkring | 26 949 | 26 862 |
| Bredband | 9 182 | 8 065 |
| Besiktningkostnader | 17 992 | 2 088 |
| Summa | 823 276 | 657 706 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial | 4 638 | 1 329 |
| Redovisningstjänster | 51 520 | 50 221 |
| Revisor | 18 269 | 16 875 |
| Föreningskostnader | 4 440 | 4 440 |
| Övrigt | 6 990 | 4 973 |
| Fastighetsskatt | | 25 823 |
| Summa | 85 857 | 103 661 |

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 564 480 | 564 480 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 25 807 | 23 657 |
| Summa | 590 287 | 588 137 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 523 716 | 618 327 |
| Summa | 523 716 | 618 327 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 72 575 000 | 72 575 000 |
| | 72 575 000 | 72 575 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 377 738 | -1 813 258 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -564 480 | -564 480 |
| | -2 942 218 | -2 377 738 |
| Redovisat värde vid årets slut | 69 632 782 | 70 197 262 |

Not 8 Markinventarier

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 258 080 | |
| -Nyanskaffningar laddstolpar | | 258 080 |
| Vid årets slut | 258 080 | 258 080 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -23 657 | |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -25 807 | -23 657 |
| Vid årets slut | -49 464 | -23 657 |
| Redovisat värde vid årets slut | 208 616 | 234 423 |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallopunkt, inom ett år från balansdagen | 14 000 000 | 7 000 000 |
| Förfallopunkt, 1-5 år från balansdagen | 5 947 560 | 13 156 920 |
| Kortfristig del | -14 209 360 | -7 000 000 |
| | 5 738 200 | 13 156 920 |
| Stadshypotek 2027-09-01 (ränta 3,90%) | 5 947 560 | 6 156 920 |
| Stadshypotek 2026-09-30 (ränta 2,60%) | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Stadshypotek 2026-03-30 (ränta 2,72%) | 7 000 000 | 7 000 000 |
| | 19 947 560 | 20 156 920 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 935 000 | 20 935 000 |


Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

_____ inga

_____ Inga

Summa eventualförpliktelser

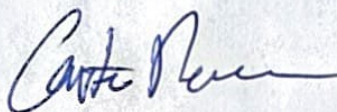
27 

Underskrifter

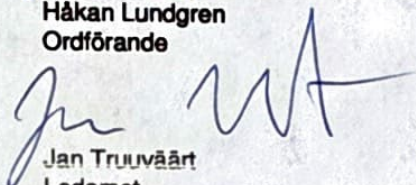
Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes Ystad 2026-04-08



Håkan Lundgren
Ordförande



Carsten Persson
Ledamot



Jan Truuväärt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Carsten Jonson
Auktoriserad revisor

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

KENT INGE HÅKAN LUNDRÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Översten

1b4aa1d2-80b1-4dba-8253-c7b6a1fb4c52 - 2026-04-08 15:24:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 74557014-2d54-4b7b-8c19-e8bd629d7487 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN TRUUVÄÄRT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Översten

13940cc9-7638-4f83-8db2-03aedf693703 - 2026-04-08 15:28:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - de55380e-ea1f-4ce8-915f-c5e99b027743 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CARSTEN PERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf översten

bdfa6427-271c-4401-8a1a-23584952ef44 - 2026-04-08 15:31:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ae82b360-d75f-44ca-a760-bc9692860a66 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mats Anders Carsten Jonsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: YstadÖsterlenrevision AB

ebb9c784-1371-47f7-8928-ce6c0f0d2a9b - 2026-04-10 11:26:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0abb99d4-1cc5-49ef-8c37-c4007a1e3fb2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende