

Årsredovisning för  
**BRF Översten**  
769634-5581

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Översten, 769634-5581, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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 har sitt säte i Ystad.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Översten färdigställdes under 2020. Anskaffningskostnaden för fastigheten uppgick till 72 575 tkr vilket är i enlighet med den ekonomiska planen.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 383 549	1 329 571	301 976	232 100
Resultat efter finansiella poster	-377 187	-109 027	82 068	-
Soliditet, %	71	71	71	5

#### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 640 000	82 219	-	-109 027
Disposition av fg års resultat		-109 027		109 027
		-86 800	86 800	
Årets resultat				-377 187
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 640 000</b>	<b>-113 608</b>	<b>86 800</b>	<b>-377 187</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserat resultat	-113 608
Årets resultat	-377 188
Summa	<hr/> -490 796
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-490 796
Summa	<hr/> -490 796

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 383 549	1 329 571
Övriga rörelseintäkter		-5 573	5 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 377 976</b>	<b>1 334 571</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror	3	-824 608	-594 565
Övriga externa kostnader	4	-92 203	-68 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-564 480	-564 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 481 291</b>	<b>-1 227 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-103 315</b>	<b>107 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-273 916	-216 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 872</b>	<b>-216 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-377 187</b>	<b>-109 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-377 187</b>	<b>-109 027</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	71 326 222	71 890 702
Summa materiella anläggningstillgångar		71 326 222	71 890 702
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		71 326 222	71 890 702
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		67 248	23 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 461	21 671
Summa kortfristiga fordringar		87 709	45 411
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		474 492	603 325
Summa kassa och bank		474 492	603 325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		562 201	648 736
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 888 423	72 539 438

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 640 000	51 640 000
Fond för yttre underhåll		86 800	-
Summa bundet eget kapital		51 726 800	51 640 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-113 608	82 219
Årets resultat		-377 187	-109 027
Summa fritt eget kapital		-490 795	-26 808
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 236 005</b>	<b>51 613 192</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 104 580	20 463 940
Summa långfristiga skulder		20 104 580	20 463 940
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	209 360	209 360
Leverantörsskulder		46 000	53 715
Övriga skulder		43 453	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 025	199 231
Summa kortfristiga skulder		547 838	462 306
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 888 423</b>	<b>72 539 438</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

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

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### **Nettoomsättning**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	1 151 982	1 151 976
Garage & P-platser	81 600	57 413
Vatten och el	149 967	120 182
<b>Summa</b>	<b>1 383 549</b>	<b>1 329 571</b>

#### **Not 3 Fastighetskostnader**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Städ	21 110	21 062
Larm och bevakning	10 545	10 545
Trädgård	78 592	66 399
Löpande underhåll	73 050	46 990
El	163 851	143 177
Värme	192 878	197 125
Vatten och Avlopp	53 980	51 133
Avfall	39 043	34 492
Försäkring	20 453	19 394
Bredband	7 240	4 248
Besiktningkostnader	60 375	-
Periodiskt underhåll	103 490	-
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>824 608</b>	<b>594 565</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	500	9 934
Förbrukningsmaterial	9 406	11 871
Redovisningstjänster	47 270	37 296
Revisor	15 625	-
Övrigt	19 402	8 958
<b>Summa</b>	<b>92 203</b>	<b>68 059</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	564 480	564 480
<b>Summa</b>	<b>564 480</b>	<b>564 480</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	273 916	216 494
<b>Summa</b>	<b>273 916</b>	<b>216 494</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 575 000	72 575 000
	72 575 000	72 575 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-684 298	-119 818
-Årets avskrivning enligt plan	-564 480	-564 480
	-1 248 778	-684 298
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>71 326 222</b>	<b>71 890 702</b>

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallopunkt, inom ett år från balansdagen	6 313 940	6 673 300
Förfallopunkt, 1-5 år från balansdagen	14 000 000	14 000 000
	<b>20 313 940</b>	<b>20 673 300</b>
Stadshypotek 2027-09-01 (ränta 3,90%)	6 313 940	6 673 000
Stadshypotek 2023-09-30 (ränta 1,02%)	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 2025-09-30 (ränta 1,10%)	7 000 000	7 000 000
	<b>20 313 940</b>	<b>20 673 000</b>



## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 935 000	20 935 000

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser		-
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		<b>-</b>

## Underskrifter

Ystad 2023 -

Håkan Lundgren  
Ordförande

Carsten Persson  
Ledamot

Tommy Högman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rickard Julin  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 14:52

SENT BY OWNER:

Tim Karkkola Olsson · 04.04.2023 15:14

DOCUMENT ID:

rkxSjGotW2

ENVELOPE ID:

BkrsGoFb3-rkxSjGotW2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Översten 2022.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. HÅKAN LUNDGREN</b> lundgrenhakan@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:21 04.04.2023 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/20) IP: 193.45.95.20
<b>2. CARSTEN PERSSON</b> carsten.persson@friskolanboken.se	Signed Authenticated	04.04.2023 17:09 04.04.2023 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/31) IP: 98.186.218.173
<b>3. TOMMY HÖGMAN</b> tommy.hogman@icloud.com	Signed Authenticated	06.04.2023 14:20 04.04.2023 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/15) IP: 2.67.13.253
<b>4. RICKARD JULIN</b> rickard.julin@se.gt.com	Signed Authenticated	06.04.2023 14:52 06.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/10) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten  
Org.nr. 769634-5581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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 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 uppger, 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 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 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. Risken 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 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 Översten 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 "Revisorns 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.

Helsingborg den

Grant Thornton Sweden AB

Rickard Julin

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 16:48

SENT BY OWNER:

Tim Karkkola Olsson · 06.04.2023 16:33

DOCUMENT ID:

rJVr08n-2

ENVELOPE ID:


By7HuLh-n-rJVr08n-2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD JULIN rickard.julin@se.gt.com	 Signed Authenticated	06.04.2023 16:48 06.04.2023 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/10) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed