



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Översten i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Översten med säte i Skövde org.nr. 769601-1860 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1995. Föreningens stadgar registrerades senast 2004-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sirius 4	1995-12-15	1882
Sirius 5	1995-12-15	1882

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är belägna på adresserna Drottninggatan 3 och 5 samt Skolgatan 10. De två större husen är sammanbyggda mot gatan. utöver dessa byggnader finns på fastigheten även två gårdshus samt en förrådsbyggnad inne på den inbjudande gården.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 727

Totalt 31 objekt

2 727

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Svanberg	Ordförande
Algot Algotsson	Ledamot
Albin Jonsson	Ledamot
Bertil Håkansson	Suppleant
Maria Törngren	Suppleant



Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamoten Håkan Svanberg samt för suppleanterna Bertil Håkansson och Maria Törngren.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Linder, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Bertil Håkansson (sammankallande) och Michael Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-28.

Under året har värmekabel lagts i hängrännor och stuprör. Nödtelefoner har satts in i hissarna.

Målning av plåtdetaljer och bättring av fasad har utförts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	196	244	304	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 937	6 106	6 280	6 454	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 937	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	216	238	221	201	0
Årsavgifter, kr/kvm	758	722	722	745	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	726	726	747	0
Nettoomsättning, tkr	2 078	1 979	1 979	2 036	2 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	-186	261	459	440
Soliditet, %	34	33	33	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 826 000	0	0	1 826 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 728 000	0	0	3 728 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 794 782	0	291 635	2 086 417
S:a bundet eget kapital, kr	7 348 782	0	291 635	7 640 417
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 287 605	-185 850	-291 635	810 119
Årets resultat, kr	-185 850	185 850	-7 264	-7 264
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 101 755	0	-298 899	802 855
S:a eget kapital, kr	8 450 537	0	-7 264	8 443 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 365 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 101 754
Årets resultat, kr	-7 264
Reservation till underhållsfond, kr	-421 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	802 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	802 855

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	- 7 264 kr
Avsättning til underhållsfond	- 421 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>129 365 kr</u>
Nettoavsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	- 291 635 kr
Resultat efter fondförändring	- 298 899 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 078 084	1 978 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 303	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 099 387	1 978 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 275 093	-1 431 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 856	-112 781
Personalkostnader	Not 6	-52 801	-54 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 547	-318 367
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 755 297	-1 916 753
RÖRELSERESULTAT		344 090	62 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 050	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 404	-247 886
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-351 354	-247 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 264	-185 850
ÅRETS RESULTAT		-7 264	-185 850

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 352 776	23 570 524
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 352 776</u>	<u>23 570 524</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 352 776</u>	<u>23 570 524</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	4 397	4 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 054	16 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>34 451</u>	<u>20 962</u>
Kassa och bank	Not 11	1 696 035	1 833 109
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 696 035</u>	<u>1 833 109</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 730 486</u>	<u>1 854 071</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 083 262</u>	<u>25 424 595</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5 554 000	5 554 000	
Fond för yttre underhåll	2 086 417	1 794 782	
Summa bundet eget kapital	7 640 417	7 348 782	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	810 119	1 287 605	
Årets resultat	-7 264	-185 850	
Summa fritt eget kapital	802 855	1 101 754	
Summa eget kapital	8 443 272	8 450 536	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 520 292	9 707 646
Summa långfristiga skulder		6 520 292	9 707 646
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 670 776	6 942 627
Leverantörsskulder		57 525	27 695
Skatteskulder		3 653	2 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	387 744	293 253
Summa kortfristiga skulder		10 119 698	7 266 413
Summa skulder		16 639 990	16 974 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 083 262	25 424 595

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	344 090	62 019
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	329 547	318 367
	<u>673 637</u>	<u>380 385</u>
Erhållen ränta	31 050	17
Erlagd ränta	-382 405	-247 886
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>322 282</u>	<u>132 516</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 489	709
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	125 136	16 960
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>433 929</u>	<u>150 185</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-111 798	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-111 798</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-459 205	-474 848
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-459 205</u>	<u>-474 848</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-137 074</u>	<u>-324 663</u>
Likvida medel vid årets början	1 833 109	2 157 772
Likvida medel vid årets slut	<u>1 696 035</u>	<u>1 833 109</u>
	<u>-137 074</u>	<u>-324 663</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 825 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 068 380	1 969 932
Övriga fakturerade kostnader	0	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 704	8 840
	2 078 084	1 978 772
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	21 303	0
	21 303	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-262 625	-127 484
El	-75 072	-113 788
Uppvärmning	-380 857	-406 965
Vatten	-133 113	-128 305
Renhållning	-38 764	-31 142
TV, bredband, iptelefoni	-28 322	-25 560
Obligatoriska besiktningar	0	-13 950
Serviceavtal	-4 119	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 930	-33 422
Förvaltningskostnader	-80 342	-53 241
Försäkringar	-39 033	-34 505
Fastighetskatt	-49 259	-47 089
Periodiskt underhåll	-129 365	-401 946
Övriga driftskostnader	-17 292	-14 032
	-1 275 093	-1 431 429
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-83 930	-83 587
Föreningsverksamhet	-2 182	-968
Kontorsutrustning och -material	-739	-149
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 196	-6 928
Förbrukningsinventarier	-396	-18 529
Stämma och styrelse	-3 413	-2 620
	-97 856	-112 781
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-36 000	-36 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-12 301	-12 301
Utbildning	0	-1 375
	-52 801	-54 176
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-329 547	-318 367
	-329 547	-318 367

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 042 050	28 042 050
Årets investering byggnader	111 798	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 736 000	1 736 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 889 848	29 778 050

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 207 526	-5 889 159
Årets avskrivningar byggnader	-329 547	-318 367
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 537 072	-6 207 526

Utgående redovisat värde

23 352 776 23 570 524

Redovisade värden byggnader	21 616 776	21 834 524
Redovisade värden mark	1 736 000	1 736 000

Fastighetsbeteckning: Sirius 4 & 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1996	37 000 000	12 800 000	49 800 000	49 800 000
		37 000 000	12 800 000	49 800 000	49 800 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 108 000	24 108 000
varav i eget förvar	-1 088 000	-1 088 000
Summa ställda säkerheter	23 020 000	23 020 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 397	4 696
	4 397	4 696

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 054	16 266
	30 054	16 266

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	1 696 035	1 833 109
	1 696 035	1 833 109

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,40%	2024-09-30	3 424 778	0
Stadshypotek	1,23%	2025-06-30	1 156 563	0
Stadshypotek	1,12%	2026-07-30	2 825 608	0
Stadshypotek	1,12%	2026-09-01	2 538 121	0
Stadshypotek	4,93%	2024-02-02	1 425 000	0
Stadshypotek	4,93%	2024-04-02	3 790 998	87 124
Stadshypotek	4,93%	2024-03-01	1 030 000	400 000
			16 191 068	487 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 520 292

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 670 776

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

9 670 776

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,66%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 948 496

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 755 448

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	79 802	25 358
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 089	153 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 853	113 929
	387 744	293 253

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Albin Jonsson

Algot Algotsson

Håkan Svanberg

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

Lena Linder

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Översten i Skövde

Org. nr. 769601-1860

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Översten i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skövde
Digitalt signerad av

Lena Linder
Av stämman vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Översten i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:43:28



ALBIN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:10:09



ALGOT ALGOTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:00:28



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 16:04:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Översten i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 16:05:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.