



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Översten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Översten med säte i Östersund org.nr. 769633-2928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fältjägaren 10	2017-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	Bilplatser som hyrs av och via HSB Södra Norrland	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 395
1	Garage	846
14	Parkeringar	0
Totalt 95 objekt		4 241

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 19 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Flank	Ordförande
Roger Danielsson	Ledamot
Per Mårtensson	Ledamot
Lillemor Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Danielsson



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Edlund och Partners AB Andreas Wassberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Charlotta Lindahl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +30%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Asfaltering har utförts utanför garageinfarten för att förbättra avrinning av smält- och regnvatten samt minimera att smuts dras med in i garaget. Målning av parkeringsplatser kvarstår att utföra under 2025.

Femårig garantibesiktning samt obligatorisk ventilationskontroll har utförts. Vissa kvarstående åtgärder finns.

För att höja säkerheten i fastigheten har ett arbete påbörjats att förbättra inbrottsskydd, som kommer att slutföras under 2025.

För att säkerställa föreningens långsiktiga förvaltning har ett styrelseinternt arbete påbörjats för att se över vilka rutiner som behöver förändras och vilka kompletterande åtgärder som behöver vidtas under 2025 och framöver.

En trivsel- och trädgårdsgrupp har bildats som kommer med förslag till åtgärder i början av 2025, medlemmarna kommer att få ta del av och fastställa på kommande årsstämma.

Styrelsen har deltagit i informationsträffar med Östersunds kommun och Jämtkraft. Östersunds kommun informerade om långsiktig trygghets- och beredskapsplan avseende klimatanpassning och energiberedskap. Jämtkraft informerade om bolaget och de olika elavtal som finns. Under första kvartalet under 2025 kommer beslut att tas om vilket elavtal som skall antas. Beredskapsplan kommer att utarbetas i samband med att den långsiktiga underhållsplanen fastställs.

Löpande dialog förs med föreningens kreditgivare Nordea om ränte- och amorteringsvillkor, samt justering av de styrelsemedlemmar som ska ha tillgång till kontot i enlighet med föreningens registrerade firmateckningsregler.

Vid föreningens årsstämma 2024 valdes ny ordförande för första gången direkt av stämman på två (2) år. Tidigare har styrelsens ordförande valts vid det konstituerande styrelsemötet efter stämman.

Vid årsstämman tog föreningen beslut om nya stadgar som registrerats hos Bolagsverket.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Under 2024 löpte ett av de stora banklånen ut och gick över till rörlig ränta.

Sommaren 2024 utfördes asfaltering av parkeringsyta och gång- och cykelväg mellan Kanslihusgränd och Fältjägargränd.

Styrelsen beslutade i november 2024 att höja månadsavgifterna med 5 % från och med 1 januari 2025. Motivering till avgiftshöjning: Rådande kostnadsläge och inflation.

Årtal	Åtgärd
2021	Två-års besiktning
2024	Fem-års besiktning
2024	Asfaltering av p-yta Kanslihusgränd 4, OVK Besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Upprätta tekniskt underhållsplan och långsiktigt budgetprognos. I samband med det kommer arbete med beredskaps- och klimatanpassningsplan att påbörjas.

Genomförande av lantmäteriförrättning i syfte att skapa gemensamhetsanläggning tillsammans med NP3 Fastigheter AB avseende tillfart via, samt skötsel och förvaltning av, Kanslihusgränd enligt kommunalt beslutad plan.

Säkerställa föreningsintern förvaltning och dokumenthantering.

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av parkeringsplatser, förbättringsarbete gällande inbrottsskydd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	63	29	196	217	124
Skuldsättning, kr/kvm	10 505	10 542	13 278	13 417	13 557
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 123	13 169	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	146	140	167	164	131
Årsavgifter, kr/kvm	995	704	677	664	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	701	838	850	767
Nettoomsättning, tkr	3 749	2 973	2 846	2 887	2 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	-780	-923	-417	-307	-623
Soliditet, %	69	69	69	69	68

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader, samt räntekostnader. Föreningen har ett positivt resultat om avskrivningarna exkluderas. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet och påverkar således inte föreningens likviditet.

I samband med upprättande av budget för 2025 konstaterades att höjning av avgifterna måste göras mot bakgrund av inflation och kostnadshöjningar. Beslut fattades att höjning sker med 5 % från och med 1 januari 2025. Avgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 30 % med hänsyn till ett höjt räntetryck och föreningens banklån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -131 742 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 63 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	74 679 000	0	0	74 679 000
Upplåtelseavgifter, kr	31 026 000	0	0	31 026 000
Underhållsfond, kr	345 842	0	102 000	447 842
S:a bundet eget kapital, kr	106 050 842	0	102 000	106 152 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 942 736	-923 328	-102 000	-2 968 064
Årets resultat, kr	-923 328	923 328	-779 562	-779 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 866 064	0	-881 562	-3 747 626
S:a eget kapital, kr	103 184 778	0	-779 562	102 405 216

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 866 064
Årets resultat, kr	-779 562
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 747 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 747 626
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 749 009	2 973 334
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 749 009	2 973 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 414 320	-1 273 653
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 081	-112 762
Personalkostnader	Not 5	-96 703	-68 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 045 807	-1 044 483
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 767 911	-2 499 434
RÖRELSERESULTAT		981 098	473 901
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 652	2 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 773 313	-1 399 609
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 760 660	-1 397 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-779 562	-923 328
ÅRETS RESULTAT		-779 562	-923 328



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	146 356 772	147 243 705
Summa materiella anläggningstillgångar		146 356 772	147 243 705
Summa anläggningstillgångar		146 356 772	147 243 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 691	122 400
Övriga fordringar	Not 8	686 749	1 319 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	183 439	148 273
Summa kortfristiga fordringar		875 879	1 590 140
Kassa och bank	Not 10	509 145	0
Summa kassa och bank		509 145	0
Summa omsättningstillgångar		1 385 024	1 590 140
SUMMA TILLGÅNGAR		147 741 796	148 833 845



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	105 705 000	105 705 000
Fond för yttre underhåll	447 842	345 842
<i>Summa bundet eget kapital</i>	106 152 842	106 050 842
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 968 064	-1 942 736
Årets resultat	-779 562	-923 328
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 747 626	-2 866 064
Summa eget kapital	102 405 216	103 184 778
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 44 551 173	44 708 585
Leverantörsskulder	60 434	87 735
Skatteskulder	856	1 873
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 148 991	107 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 575 127	743 157
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	45 336 581	45 649 067
Summa skulder	45 336 581	45 649 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	147 741 796	148 833 845



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	981 098	473 901
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 807	1 044 483
	2 026 905	1 518 384
Erhållen ränta	12 652	2 380
Erlagd ränta	-1 995 463	-1 219 626
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	44 095	301 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 374	-67 348
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	67 076	28 844
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	184 545	262 634
INVESTERINGSVERKSAMHET	-158 875	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-158 875	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-157 412	-369 794
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-157 412	-369 794
ÅRETS KASSAFLÖDE	-131 742	-107 160
Likvida medel vid årets början	1 244 033	1 351 193
Likvida medel vid årets slut	1 112 291	1 244 033
	-131 742	-107 160

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 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

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 107 820	2 390 616
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1
Årsavgift el	227 670	168 316
Årsavgift vatten	42 777	71 547
Hysesintäkt garage och bilplatser	237 416	225 988
Hysesintäkt övrigt	7 680	7 560
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 258	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 037	5 251
Övriga fakturerade kostnader	500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	107 851	104 057
	3 749 009	2 973 334

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-64 705	-44 229
El	-156 547	-200 845
Uppvärmning	-333 472	-282 600
Vatten	-127 948	-108 695
Renhållning	-109 056	-99 301
TV, bredband, iptelefoni	-121 559	-121 093
Obligatoriska besiktningar	-54 588	-3 220
Serviceavtal	-68 876	-52 455
Hissar serviceavtal & besiktning	-70 255	-59 846
Förvaltningskostnader	-229 785	-218 720
Försäkringar	-36 902	-33 855
Fastighetsskatt	-19 711	-22 410
Övriga driftskostnader	-20 917	-26 385
	-1 414 320	-1 273 653

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 000	-25 800
Övriga förvaltningskostnader	-147 639	-80 405
Kostnader överlåtelse och panter	-9 453	-5 250
Föreningsverksamhet	-3 902	0
Kontorsutrustning och -material	-3 186	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-776	-1 307
Konsulter	-24 125	0
	-211 081	-112 762

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-76 125	-52 500
Sociala avgifter	-20 578	-16 035
	-96 703	-68 535

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 044 483	-1 044 483
Markanläggningar	-1 324	0
	-1 045 807	-1 044 483

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 338 000	125 338 000
Ingående anskaffningsvärde mark	26 867 000	26 867 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	158 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 363 875	152 205 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 961 295	-3 916 812
Årets avskrivningar byggnader	-1 044 483	-1 044 483
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 324	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 007 103	-4 961 295

Utgående redovisat värde

146 356 772 147 243 705

Redovisade värden byggnader	119 332 221	120 376 705
Redovisade värden mark	26 867 000	26 867 000
Redovisade värden markanläggningar	157 551	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2019	72 000 000	10 000 000	82 000 000	72 000 000
Lokaler	2019	2 241 000		2 241 000	2 241 000
		74 241 000	10 000 000	84 241 000	74 241 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	46 730 000	46 730 000
Summa ställda säkerheter	46 730 000	46 730 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	603 146	1 244 033
Skattekonto	18 596	10 427
Övriga fordringar	65 007	65 007
	686 749	1 319 467

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	46 128	36 902
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	96 765
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 132	10 124
Förutbetalad administration	69 458	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	31 350	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 371	4 482
	183 439	148 273

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 KASSA OCH BANK

Nordea Bankkonto

509 145

0

509 1450**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats per 2025-03-27	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,75%	2025-04-22	14 758 260	0
Nordea	2,75%	2025-04-22	14 759 201	0
Nordea	2,75%	2025-04-22	15 033 712	450 000
			44 551 173	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 033 712

Nästa års amortering av långfristig skuld

450 000

Lån som ska konverteras inom ett år

44 101 173

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

44 551 173

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

42 301 173

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

139 174

104 518

Övriga kortfristiga skulder

9 8173 199**148 991****107 717****Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

23 625

0

Upplupna sociala avgifter

7 423

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

73 426

73 739

Upplupna räntekostnader

83 995

306 145

Upplupen revision

20 000

23 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

364 657340 273**573 127****743 157**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



Lillemor Andersson



Per Mårtensson



Roger Danielsson



Thomas Flank

Styrelseordförande

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



Edlund & Partners AB

Andreas Wassberg

Auktoriserad revisor

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557542727996

Dokument

ÅR BRF Översten 2024
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-03-27 20:06:54 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-03-28 08:31:52 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-03-28 08:31:52 CET (+0100)

Thomas Flank (TF)
Brf Översten
thomas.flank@icloud.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Thomas Flank'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS FLANK"
Signerade 2025-03-27 21:42:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542727996

Per Mårtensson (PM)
Brf Översten
permart@telia.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per M'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Martin Mårtensson"
Signerade 2025-03-28 07:42:04 CET (+0100)

Lillemor Andersson (LA)
Brf Översten
lillemor59@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lillemor'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lillemor Helena Andersson"
Signerade 2025-03-27 21:19:30 CET (+0100)

Roger Danielsson (RD)
Brf Översten
roger.danielsson@tele2.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roger'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Roger Danielsson"
Signerade 2025-03-27 21:02:01 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542727996

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

