



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024

Brf Överås Norra

Org. nr. 769640-5039



Styrelsen för Brf Överås Norra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Anne Ludvigson	ledamot, ordförande
Britt Ailm	ledamot
Stig Axelsson	ledamot
Benjamin Larsson	ledamot
Lennart Ekberg	ledamot
Anni Mårdsäter	suppleant
David Wallenbring	suppleant
Magnus Haglund	revisor, Markekonomerna

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fyra protokollförda möten varav ett konstituerande styrelsemöte. Föreningen har haft en föreningsstämma, 2024-06-26.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-18 och kungjordes 2023-10-20.

Fastighet och byggnader

Bostadsrättsföreningen består av ett flerbostadshus på fastigheten Mark Ytterås 5. Byggnaden omfattar totalt 44 bostadslägenheter och 1 bostadsrättslokal.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rum och kök	300,8
16	2 rum och kök	948,5
12	3 rum och kök	861,2
<u>8</u>	<u>3-4 rum och kök</u>	<u>726,2</u>
44		2836,7
1	lokal (förskola)	374,6
Total yta		3 211,3

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos IF Försäkring. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutavräkning har skett mellan föreningen och exploatören Ludvigson Hus & Hem AB per 2024-09-30. Föreningens ekonomiska verksamhet började därmed löpa per 2024-10-01 med ingående balans per den ekonomiska planen.

Föreningens fastighet har uppförts av Serneke Sverige AB och färdigställdes i november 2023. Serneke Sverige AB försattes i konkurs 2025-01-07. Styrelsen har sammanställt utestående krav mot konkursboet vilka sammanlagt beräknas uppgå till 100 000 kr. Styrelsen har meddelat konkursförvaltaren kraven och fått dessa bekräftade. Styrelsen bedömer idag att föreningen lidit ringa skador till följd av Sernekes konkurs.

Kapitaltillskott	<u>2024-12-31</u>
Gjorda amorteringar	100 244 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda månadsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Ekbergs fönsterputs & städning	Fastighetsskötsel
Göteborgs Energi Din El	El
Vattenfall	El
Marks Energi	Fjärrvärme
Marks kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Mediateknik	TV/Bredband
IF Försäkring	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

9 st av föreningens lägenheter har upplåtits under år 2024.

1 st av föreningens lägenheter har överlåtits under år 2024.

Antalet medlemmar i föreningen vid verksamhetsårets utgång var 49 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024
Nettoomsättning	800
Resultat efter finansiella poster	158
Soliditet (%)	70,2
Driftsnetto (tkr)	501
Årsavgift (kr/kvm) inkl. ind.avläsning	226
Årsavgift (kr/kvm)	209
Lån (kr/kvm) total yta	12 361
Lån (kr/kvm)	13 993
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	43 146
Sparande per kvm (kr/kvm)	129
Räntekänslighet (%)	61,9
Räntekänslighet (%) inkl.avgifter lokal	50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalen för 2024 är beräknat från överlämningsdag 1 oktober 2024. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 745 000	0	0	67 745 000
Ökning av insatskapital	30 980 000			30 980 000
Årets resultat			157 720	157 720
Belopp vid årets utgång	98 725 000	0	157 720	98 882 720

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad vinst/förlust	0
årets vinst	157 720
	157 720

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	128 452
i ny räkning överföres	29 268
	157 720

I årets resultat ingår avskrivningar med 256 907 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt ekonomisk plan med 40 kr / kvm tills en underhållsplan har upprättats.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	800 415	0
Övriga rörelseintäkter	3	344 376	0
Summa rörelseintäkter		1 144 791	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-272 821	0
Övriga externa kostnader	5	-26 412	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 907	0
Summa rörelsekostnader		-556 140	0
Rörelseresultat		588 651	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-430 926	0
Summa finansiella poster		-430 931	0
Resultat efter finansiella poster		157 720	0
Resultat före skatt		157 720	0
Årets resultat		157 720	0

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	138 555 593	20 530 949
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	121 456 485
Summa materiella anläggningstillgångar		138 555 593	141 987 434

Summa anläggningstillgångar

138 555 593

141 987 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		2 125 045	338 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 661	71 210
Summa kortfristiga fordringar		2 166 706	409 366

Kassa och bank

Kassa och bank		220 390	2 033 940
Summa kassa och bank		220 390	2 033 940
Summa omsättningstillgångar		2 387 096	2 443 306

SUMMA TILLGÅNGAR

140 942 689

144 430 740

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 725 000

67 745 000

Summa bundet eget kapital

98 725 000

67 745 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

157 720

0

Summa fritt eget kapital

157 720

0

Summa eget kapital

98 882 720

67 745 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

29 472 633

40 087 500

Summa långfristiga skulder

29 472 633

40 087 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 222 323

8 186 815

Förskott från kunder

0

7 368

Leverantörsskulder

31 702

6 476 925

Skatteskulder

30 330

71 390

Övriga skulder

2 137 343

20 584 088

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 638

1 271 654

Summa kortfristiga skulder

12 587 336

36 598 240

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

140 942 689

144 430 740

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	157 720	23 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 907	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

414 627	23 211
---------	--------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 757 340	-409 366
Förändring av leverantörsskulder	-6 445 223	3 436 951
Förändring av kortfristiga skulder	-27 788 004	-20 223 447

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-35 575 940	-17 172 651
-------------	-------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-85 320 030
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 174 934	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

3 174 934	-85 320 030
-----------	-------------

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	30 980 000	64 295 000
Upptagna lån	0	40 087 500
Amortering av lån	-392 544	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

30 587 456	104 382 500
------------	-------------

Årets kassaflöde

-1 813 550	1 889 819
------------	-----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 033 940	144 121
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

220 390	2 033 940
---------	-----------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt ekonomisk plan.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna inklusive avläsning genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Månadsavgifter bostäder	593 873	0
Årsavgifter lokaler	71 148	0
Hyra garage	87 615	0
El, kallvatten, varmvatten	47 779	0
	800 415	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	344 376	0
	344 376	0

Övriga intäkter avser slutavstämning vid överlämning

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	23 395	0
Löpande underhåll	2 266	0
Elkostnader	42 895	0
Fjärrvärme	72 483	0
Vatten och avlopp	33 903	0
Avfallshantering	20 188	0
Fastighetsförsäkring	7 843	0
TV/Bredband/Telefoni	25 754	0
Övriga fastighetskostnader	44 094	0
	272 821	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	23 325	0
Övriga externa kostnader	3 087	0
	26 412	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån	428 912	0
Räntekostnader för skatter och avgifter	2 014	0
	430 926	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 530 949	20 530 949
Försäljningar/utrangeringar	-3 174 934	0
Omklassificeringar	121 456 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 812 500	20 530 949
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-256 907	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 907	0
Utgående redovisat värde	138 555 593	20 530 949
Taxeringsvärden byggnader	45 673 000	0
Taxeringsvärden mark	7 760 000	0
	53 433 000	0
Bokfört värde byggnader	118 024 644	0
Bokfört värde mark	20 530 949	20 530 949
	138 555 593	20 530 949

Avskrivning är gjord för 3 månader okt-dec 2024.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	0
	40 000 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 456 485	36 136 456
Inköp		85 320 029
Omklassificeringar	-121 456 485	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	121 456 485
Utgående redovisat värde	0	121 456 485

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken 825.408.289-7	4,660	2025-11-22	9 921 651	0
Sparbanken 825.408.296-2	4,370	2026-11-22	9 921 651	0
Sparbanken 825.408.306-9	4,130	2028-11-22	9 921 651	0
Sparbanken 825.540.528-7	3,117	2026-06-30	9 930 003	0
Sparbanken			0	40 087 500
Byggekreditiv			0	8 186 815
Kortfristig del av långfristigt lån			-10 222 323	-8 186 815
			29 472 633	40 087 500
Kortfristig del av långfristig skuld			10 222 323	8 186 815

Lån som villkorsändras under år 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025 är 400 896 kr.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anne Ludvigson
Ordförande

Britt Ailm

Stig Axelsson

Lennart Ekberg

Benjamin Larsson

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

Magnus Haglund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 09:54

SENT BY OWNER:

Nina Bark • 21.05.2025 12:00

DOCUMENT ID:

BJL5m4Qibll

ENVELOPE ID:

HkcXNmsZlg-BJL5m4Qibll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Överås Norra (Ej signerad).pdf
14 pages

SHA-512:

973fab2f56a64d91d0d0579e250ce72f8202026a8a3afa2
93ff7bc24ef3d3bfd1d09aefd1a8ced91c40730aa7f3b422
7bf8acbef3ffd3f848c36795886630e19

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT AILM britt.ailm@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:13 21.05.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.166.140
2. ANNE LINNEA LUDVIGSON anne.ludvigson@ludvigsv ensson.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:13 21.05.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.206.228
3. Stig Sören Axelsson stig-axelsson@telia.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:28 21.05.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.36.135
4. LENNART EKBERG le@ekbergsstad.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:11 21.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.10.51
5. BENJAMIN LARSSON benjamin.kinna@outlook. com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:32 21.05.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.44.20
6. MAGNUS HAGLUND magnus.haglund@markek onomerna.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 09:54 22.05.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.79.127

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

 Attachments

No attachments related to this 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

Brf Överås Norra

Org nr: 769640-5039

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Överås Norra 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, 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.

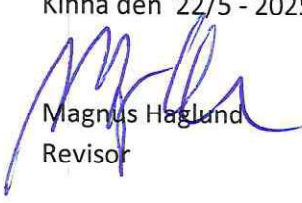
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 dem 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 på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen ger 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, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kinna den 22/5 - 2025



Magnus Haglund
Revisor