

Årsredovisning för

BRF Översten

769634-5581

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Översten, 769634-5581, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Styrelsen under året:

Ordförande

Håkan Lundgren vald för 2023 och 2024

Sekreterare

Carsten Persson vald för 2024 och 2025

Kassör

Jan Truuväart vald för 2023 och 2024

Suppleant

Lars Sand vald för 2024 och 2025

Mikael Skoog vald för 2024 och 2025

Revisorer

Mikael Jacobsson, Auktoriserad revisor.

Valberedning:

Sammanställande

Åsa Sand vald för 2024

Charlotte Ekstrand vald för 2024

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har totalt två (2) lägenheter bytt ägare.

Verksamhetsåret 2024

Styrelsen har under verksamhetsåret haft målsättningen att sammanträda sista torsdagen i månaden med undantag för juni och juli där mötesuppehåll rådde. Styrelsen har försökt förhålla sig till den plan som tidigare varit upprättad och försökt informera föreningens medlemmar vid förändringar i föreningen. Styrelsen har också haft för avsikt att i anslutning till styrelsemötena informera kring mötenas essens som beslut, åtgärder som förväntas vidtas samt vad styrelsen ser som viktigt och informativt. Allt för att skapa insyn och engagemang. Under verksamhetsåret 2024 har informationen blivit mer sparsam p.g.a. färre händelser att informera kring.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten och därtill arrangerat ett föreningsgemensamt samkväm under juni. Tyvärr uteblev glöggminglet i december men det finns säkert en chans till comeback fram över.

Under året har ett par händelser inträffat som är värt att nämna i denna årsberättelse. Vi har fått driftsatt våra laddstolpar som upplevs fungera som de ska. Det känns bra att den investeringen föll väl ut.

En annan fråga som framställdes vid förra årsstämman rörde trafiksituationen kring fastigheten. Kommunen har tillskrivits vid ett par tillfällen, både avs. trafiksituationen men också avs. husbilars parkering och sophantering när de blir anvisade till Everlövs torg. Situationen kring vår avfallssortering kom upp till diskussion på förra föreningsstämman. Styrelsen har resonerat om att ev. få till stånd någon form av låst uthus men valt att inte äventyra kassan i föreningen. Anledningen är att omvärlden upplevs som nyckfull och ränteläget kan kvickt ändras. Vi har valt att sätta en sådan investering på paus under verksamhetsåret.

Ekonomiskt har styrelsen omsatt ett av våra tre lån. Lånet var satt till ett år och har haft en hög räntesats. Det nya lånet tecknades till ett väsentligt lägre pris vilket gynnar kostnadsbilden framåt. Den stabilitet det medför har gjort det möjligt att undvika justeringar av avgifter per lägenhet.

Håkan Lundgren, ordf.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 786 844	1 503 843	1 383 549	1 329 571
Resultat efter finansiella poster	-173 133	-145 726	-377 187	-109 027
Soliditet, %	71	71	71	71
Sparande per kvm *	239	241	482	262
Årsavgift per kvm	1 029	866	796	765
Skuldsättning per kvm	11 611	11 611	11 701	11 908
Energikostnad per kvm	248	214	236	225
Räntekänslighet	11	13	15	18

* Sparande per kvm = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll / Boarea)

* Räntekänslighet = 1% av kreditskulder / årsavgifterna

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 640 000	-490 796	86 800	-145 726
Disposition av fg års resultat		-145 726		145 726
Avsättning fond		-173 600	173 600	
Årets resultat				-173 133
Vid årets slut	51 640 000	-810 122	260 400	-173 133

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserat resultat	-810 122
Årets resultat	-173 133
Summa	-983 255
Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts i ny räkning överföres	173 600
Summa	-1 156 855
	-983 255

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 786 844	1 503 843
Övriga rörelseintäkter		1 433	57 490
Summa rörelseintäkter		1 788 277	1 561 333
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-657 706	-585 056
Övriga externa kostnader	4	-103 661	-101 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-588 137	-564 480
Summa rörelsekostnader		-1 349 504	-1 251 204
Rörelseresultat		438 773	310 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 421	3 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-618 327	-459 656
Summa finansiella poster		-611 906	-455 855
Resultat efter finansiella poster		-173 133	-145 726
Årets resultat		-173 133	-145 726

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	70 197 262	70 761 742
Inventarier, verktyg och installationer		234 423	-
Summa materiella anläggningstillgångar		70 431 685	70 761 742
Summa anläggningstillgångar		70 431 685	70 761 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 227	4 896
Övriga fordringar		23 859	81 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 654	21 403
Summa kortfristiga fordringar		82 740	107 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		832 207	684 476
Summa kassa och bank		832 207	684 476
Summa omsättningstillgångar		914 947	792 451
SUMMA TILLGÅNGAR		71 346 632	71 554 193

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		51 900 400	51 726 800
Medlemsinsatser		51 640 000	51 640 000
Fond för yttre underhåll		260 400	86 800
Summa bundet eget kapital		51 900 400	51 726 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-810 122	-490 796
Årets resultat		-173 133	-145 726
Summa fritt eget kapital		-983 255	-636 522
Summa eget kapital		50 917 145	51 090 278
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 156 920	20 156 920
Summa långfristiga skulder	8	13 156 920	20 156 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	-
Leverantörsskulder		69 275	54 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 292	252 521
Summa kortfristiga skulder		7 272 567	306 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 346 632	71 554 193

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-173 133	-145 726
Avskrivningar	588 137	564 480
	415 004	418 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 004	418 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 235	-20 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34 428	-31 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405 811	367 004
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	-258 080	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-258 080	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-157 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-157 020
Årets kassaflöde	147 731	209 984
Likvida medel vid årets början	684 476	474 492
Likvida medel vid årets slut	832 207	684 476

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Laddstolpar	10

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 548 350	1 267 471
Garage & P-platser	79 200	79 200
Vatten och el	159 294	157 172
Summa	1 786 844	1 503 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städ	24 000	21 455
Larm och bevakning	10 545	16 991
Trädgård	40 619	44 750
Löpande underhåll	69 620	57 644
El	118 228	105 321
Värme	266 258	213 840
Vatten och Avlopp	47 425	53 691
Avfall	43 996	37 956
Försäkring	26 862	19 902
Bredband	8 065	6 606
Besiktningsskostnader	2 088	6 900
Summa	657 706	585 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	-	4 853
Förbrukningsmaterial	1 329	1 967
Redovisningstjänster	50 221	44 084
Revisor	16 875	19 844
Föreningskostnader	4 440	4 502
Övrigt	4 973	26 418
Fastighetsskatt	25 823	-
Summa	103 661	101 668

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	564 480	564 480
Inventarier, verktyg och installationer	23 657	-
Summa	588 137	564 480

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	618 327	459 656
Summa	618 327	459 656

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 575 000	72 575 000
	72 575 000	72 575 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 813 258	-1 248 778
-Årets avskrivning enligt plan	-564 480	-564 480
	-2 377 738	-1 813 258
Redovisat värde vid årets slut	70 197 262	70 761 742

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallopunkt, inom ett år från balansdagen	7 000 000	7 000 000
Förfallopunkt, 1-5 år från balansdagen	13 156 920	13 156 920
Kortfristig del	-7 000 000	-7 000 000
	13 156 920	13 156 920
Stadshypotek 2027-09-01 (ränta 3,90%)	6 156 920	6 156 920
Stadshypotek 2025-09-30 (ränta 1,10%)	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 2026-09-30 (ränta 2,60%)	7 000 000	7 000 000
	20 156 920	20 156 920

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 935 000	20 935 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Ystad 2025 -

Håkan Lundgren
Ordförande

Carsten Persson
Ledamot

Jan Truuväart
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mikael Jacobsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

CARSTEN PERSSON 197008314036

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

af7b1374-f712-4307-9e57-333972947ca7 - 2025-04-07 15:50:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dfed29b0-0700-4ba2-b064-feb6508fcb92 - SE

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

KENT INGE HÅKAN LUNDGREN 196903203591

50428f83-cc50-43b5-b2b0-93f1d1a14f72 - 2025-04-07 17:25:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9cb52e12-5993-4714-bf1f-a2f8e71dcae9 - SE

JAN TRUUVÄÄRT 196405134872

950b7370-eca0-40bd-af0f-38ca9bee5a40 - 2025-04-07 17:29:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 38f531c6-d40e-4402-b3af-9772b9e00d44 - SE

Mikael Jakobsson 197706223539

f9b940ac-38ca-4946-8dad-f739e7a898ef - 2025-04-07 17:36:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 29302224-e7ce-4da3-abe3-75b0ccb2ac02 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende