



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Översten i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Översten med säte i Skövde org.nr. 769601-1860 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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
Maria Törngren	Ledamot
Albin Jonsson	Ledamot
Mikael Ottfalk	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Algot Algotsson och Albin Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Linder med Henrik Rosing som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Michael Åberg och Henrik Rosing, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-27.

Föreningen har påbörjat ett samarbete med Tibro Hantverkarakademin för att under ett projekt måla om trapphuset på Skolgatan 10.

Tanken är att återställa och färgsätta trapphuset tidstypiskt för byggnaden. Under 2024 målades entreplan om. Projektet är ett levande projekt och kommer fortlöpa under en längre tid.

Det har även förbättringsarbete med murare på utsatta detaljer.

Markisbyte har påbörjats 2024. Korgmarkisrena på plan 1 på Skolgatan har renoverats upp på fabrik med nytt tyg, samt övriga markiser har börjat byttas ut. Arbetet kommer vara klart under Q1 2025.

Festkommittén genomförde gemensam aktivitet med gransresning på gården för våra medlemmar med glöggfika som var välbesökt och mycket uppskattat.

Under våren 2025 kommer målning av förrådshus och staket, samt takmålning av plåttaken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	166	196	244	304
Skuldsättning, kr/kvm	5 759	5 937	6 106	6 280	6 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 759	5 937	6 106	6 280	6 454
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	237	216	238	221	201
Årsavgifter, kr/kvm	804	758	722	722	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	770	726	726	747
Nettoomsättning, tkr	2 201	2 078	1 979	1 979	2 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	-7	-186	261	459
Soliditet, %	33	34	33	33	32

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 höga underhållskostnader. Efter avsättning till underhållsfonden och disposition ur fonden för årets utförda underhåll, hamnar resultat på - 54 112 kr.

Förlusten efter reglering för underhåll beror främst på ökade kostnader för värme, vatten och renhållning samt ökade räntekostnader. Föreningen har ett positivt balanserat resultat och styrelsen jobbar aktivt för att föreningen skall ha en fortsatt god ekonomi.

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	1 826 000	0	0	1 826 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 728 000	0	0	3 728 000
Underhållsfond, kr	2 086 417	0	-146 524	1 939 893
S:a bundet eget kapital, kr	7 640 417	0	-146 524	7 493 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	810 119	-7 264	146 524	949 379
Årets resultat, kr	-7 264	7 264	-200 636	-200 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	802 855	0	-54 112	748 743
S:a eget kapital, kr	8 443 272	0	-200 636	8 242 636

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 475 524 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	802 855
Årets resultat, kr	-200 636
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	475 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	748 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	748 743

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-200 636 kr
Avsättning till underhållsfond	-329 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>475 524 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	146 524 kr
Resultat efter fondförändring	-54 112 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 200 991	2 074 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 083	25 087
Summa Rörelseintäkter		2 205 074	2 099 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 538 237	-1 347 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 079	-25 296
Personalkostnader	Not 6	-52 801	-52 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 665	-329 547
Summa Rörelsekostnader		-2 025 782	-1 755 297
Rörelseresultat		179 292	344 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 275	31 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 203	-382 405
Summa Finansiella poster		-379 928	-351 355
Resultat efter finansiella poster		-200 636	-7 264
Resultat före skatt		-200 636	-7 264
Årets resultat		-200 636	-7 264



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	22 946 111	23 352 776
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 946 111	23 352 776
Summa Anläggningstillgångar		22 946 111	23 352 776

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Skattekonto		4 504	4 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 269	30 055
Summa Kortfristiga fordringar		32 206	34 452

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 8	1 744 347	1 696 035
Summa Kassa och bank		1 744 347	1 696 035
Summa Omsättningstillgångar		1 776 553	1 730 486

Summa Tillgångar		24 722 664	25 083 262
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 554 000	5 554 000
Fond för yttre underhåll	1 939 893	2 086 417
Summa Bundet eget kapital	7 493 893	7 640 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	949 379	810 119
Årets resultat	-200 636	-7 264
Summa Fritt eget kapital	748 743	802 855

Summa Eget kapital	8 242 636	8 443 272
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 363 729	6 520 292
Summa Långfristiga skulder		5 363 729	6 520 292

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 340 215	9 670 776
Leverantörsskulder		373 553	57 525
Skatteskulder		4 924	3 653
Övriga kortfristiga skulder		60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	397 546	387 684
Summa Kortfristiga skulder		11 116 298	10 119 698

Summa Skulder		16 480 027	16 639 990
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 722 664	25 083 262
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 292	344 090
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	406 665	329 547
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	406 665	329 547
Erhållen ränta	48 275	31 050
Erlagd ränta	-449 002	-327 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 230	376 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 246	-13 490
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	347 960	70 692
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	350 206	57 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 437	433 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-111 798
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-111 798
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-487 124	-459 205
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-487 124	-459 205
Årets kassaflöde	48 313	-137 074
Likvida medel vid årets början	1 696 035	1 833 109
Likvida medel vid årets slut	1 744 347	1 696 035



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott vid årets slut

3 825 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 192 580	2 068 380
	Övriga primära intäkter	8 411	5 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 200 991	2 074 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 200 991	2 074 300
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	21 303
	Övriga sekundära intäkter	4 083	3 784
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 083	25 087
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-59 388	-56 764
	Snö och halk-bekämpning	-55 386	-64 627
	Reparationer	-38 891	-262 625
	Planerat underhåll	-475 524	-129 365
	El	-68 422	-75 072
	Uppvärmning	-417 363	-380 857
	Vatten	-159 433	-133 113
	Sophämtning	-50 920	-38 764
	Fastighetsförsäkring	-42 947	-39 033
	Kabel-TV och bredband	-30 156	-28 322
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 530	-49 259
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 220	-83 930
	Övriga driftkostnader	-5 057	-5 922
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 538 237	-1 347 653

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 838	-396
	Administrationskostnader	-8 240	-8 032
	Föreningsverksamhet	-7 094	-5 595
	Övriga förvaltningskostnader	-6 908	-11 273
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 079	-25 296
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 000	-36 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-12 301	-12 301
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 801	-52 801
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 153 848	28 042 050
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 736 000	1 736 000
	Årets investeringar	0	111 798
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	29 889 848	29 889 848
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 537 072	-6 207 526
	Årets avskrivningar	-406 665	-329 547
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 943 737	-6 537 072
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 946 111	23 352 776
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 800 000	49 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 108 000	24 108 000
	Varav i eget förvar	-1 088 000	-1 088 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 020 000	23 020 000

Not 8	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	688 933	678 837
Handelsbanken, placeringskonto	1 055 414	1 017 198
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 744 347	1 696 035

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,68%	2025-04-01	3 424 778	0
Stadshypotek	3,68%	2025-03-03	630 000	400 000
Stadshypotek	4,13%	2025-01-02	3 703 874	87 124
Stadshypotek	4,13%	2025-02-04	1 425 000	0
Stadshypotek	1,12%	2026-09-01	2 538 121	0
Stadshypotek	1,12%	2026-07-30	2 825 608	0
Stadshypotek	1,23%	2025-06-30	1 156 563	0
			15 703 944	487 124

Långfristig del	5 363 729
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 340 215
Kortfristig del	10 340 215
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	487 124
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 948 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	187 307	168 029
Upplupna räntekostnader	59 003	79 802
Övriga upplupna kostnader	151 236	139 853
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	397 546	387 684

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024-01-01—2024-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Översten i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:19:11



ALBIN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:06:16



ALGOT ALGOTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:15:51



MARIA TÖRNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:42:03



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:03:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Översten i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:05:22



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 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

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.