



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Överstelöjtnanten i Skövde



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Överstelöjtnanten med säte i Skövde org.nr. 769624-1582 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-11-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Översten 1	2014-02-17	2015

#### 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. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 374
17	garageplatser	362
17	p-platser	0
<b>Totalt 60 objekt</b>		<b>2 736</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 3 rok, 22 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skövde Plutonen GA:1	G:A		10 st	Kommunikationsytor och parkeringsplatser

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Doverfors	Ordförande
Lena Arwidsson	Ledamot
Lars Berglund	Ledamot
Denise Mattsson	Ledamot
Jennifer Dahl	Ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jennifer Dahl och Jan Doverfors. Denise Mattsson har ett år kvar, men har meddelat att hon avgår i samband med stämman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Carlbo, Ros-Marie Nordenberg samt Conny Jebens, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2023-05-25.

2023-01-01 höjdes årsavgifterna med 18.97%. Orsaken till höjningen var nuvarande och kommande kostnadsökningar för föreningen. 2024-01-01 höjdes avgifterna med 3 %.

Utöver den vanliga årsavgiften (enligt Andelstal 1 i föreningens stadgar 7§) tillkommer årsavgift för kapitalandel för de bostadsrätter som inte betalt in maximal upplåtelseavgift (enligt Andelstal 2 i föreningens stadgar 7§).

Efter inkommen motion beslutades av enhällig föreningsstämma den 31:a maj 2023 att installera kameraövervakning. Installationen färdigställdes under december.

Efter åtgärdande av kondens i garaget och inläckage av vatten på balkonger har samtliga punkter från tidigare besiktningar åtgärdats av PEAB under året.

Den obligatoriska ventilationskontrollen genomfördes i fastigheten den 19:e december utan anmärkning.

Föreningen fick under året beviljat och utbetalt ersättning för elstöd avseende perioden 20211101 – 20220930. Hela beloppet, 59 574 kr, kommer att användas till en extra amortering på föreningens lån hos SEB Bolån AB den 28 februari 2024.

Under februari gjordes en extra amortering på ett av föreningens gemensamma lån hos Nordea Hypotek AB med 412 469 kr.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Se noteringar från tidigare årsberättelser.

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

Den inoljning av utvändiga staket, plank och bänkar som påbörjades under 2023 kommer att slutföras under 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	333	213	236	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 629	5 847	5 919	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 487	6 739	6 822	7 024	0
Räntekänslighet, %	8	10	11	12	0
Energikostnad, kr/kvm	124	157	117	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	840	701	647	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	665	615	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 195	1 819	1 682	1 653	1 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	39	118	-550	114
Soliditet, %	76	75	75	74	74

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 000 000	0	0	43 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	383 000	383 000
Upplåtelseavgifter, kr	6 400 000	0	0	6 400 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	904 022	0	175 000	1 079 022
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>50 304 022</b>	<b>0</b>	<b>558 000</b>	<b>50 862 022</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 072 735	39 287	-175 000	-1 208 449
Årets resultat, kr	39 287	-39 287	367 906	367 906
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 033 448</b>	<b>0</b>	<b>192 906</b>	<b>-840 543</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 270 574</b>	<b>0</b>	<b>750 906</b>	<b>50 021 479</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 033 448
Årets resultat, kr	367 906
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-840 542</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-840 542</b>

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

### Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	367 906 kr
Avsättning til underhållsfond	- 175 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	- 175 000 kr
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>192 906 kr</b>

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 195 210	1 819 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 890	0
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 266 100</strong>	<strong>1 819 204</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-836 832	-897 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 006	-104 355
Personalkostnader	Not 6	-62 375	-61 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-543 575	-543 575
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 550 788</strong>	<strong>-1 606 852</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>715 312</strong>	<strong>212 352</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 294	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 700	-173 066
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-347 406</strong>	<strong>-173 065</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>367 906</strong>	<strong>39 287</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>367 906</strong>	<strong>39 287</strong>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	63 698 711	64 242 287
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 698 711</b>	<b>64 242 287</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>63 698 711</b>	<b>64 242 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25	0
Övriga fordringar	Not 10	1 740 673	122 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	111 235	101 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 851 933</b>	<b>223 966</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
Kassa och bank	Not 13	334	1 239 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>334</b>	<b>1 239 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 152 267</b>	<b>1 463 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 850 978</b>	<b>65 705 336</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	49 400 000	49 400 000	
Kapitaltillskott	383 000	0	
Fond för yttre underhåll	1 079 022	904 022	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 862 022</b>	<b>50 304 022</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 208 449	-1 072 735	
Årets resultat	367 906	39 287	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-840 543</b>	<b>-1 033 449</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>50 021 479</b>	<b>49 270 573</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 401 596	7 894 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 401 596</b>	<b>7 894 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 999 200	8 103 965
Leverantörsskulder		108 148	69 445
Skatteskulder		66	66
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	300	61 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 189	306 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 427 903</b>	<b>8 540 763</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 829 499</b>	<b>16 434 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 850 978</b>	<b>65 705 336</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	715 312	212 352
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	543 575	543 575
	<u>1 258 887</u>	<u>755 927</u>
Erhållen ränta	9 294	1
Erlagd ränta	-356 700	-173 066
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>911 481</u>	<u>582 862</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	111 197	-141 018
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 095	131 091
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>1 014 584</u></b>	<b><u>572 935</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-247 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-247 800</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-597 169	-197 076
Inbetalda kapitaltillskott	383 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-214 169</u></b>	<b><u>-197 076</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>800 415</b>	<b>128 059</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 239 083	1 111 025
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 039 498</u>	<u>1 239 084</u>
	<b>800 415</b>	<b>128 059</b>

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.

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter drift	1 759 272	1 454 448
Årsavgifter kapital	80 124	81 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	182 910	147 900
Årsavgift vatten	46 309	45 209
Årsavgift el	109 436	83 891
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	17 159	6 489
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	183
	<b>2 195 210</b>	<b>1 819 204</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	59 574	0
Övrigt	11 316	0
	<b>70 890</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-53 213	-95 200
El	-197 742	-298 044
Uppvärmning	-87 018	-79 938
Vatten	-54 837	-50 343
Renhållning	-58 042	-58 059
Bevakningskostnader	-34 030	0
TV, bredband, iptelefoni	-80 372	-79 561
Obligatoriska besiktningar	-4 250	0
Serviceavtal	-31 150	-34 380
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 671	-17 841
Förvaltningskostnader	-159 352	-144 344
Försäkringar	-21 853	-19 003
Fastighetsskatt	-6 050	-6 050
Övriga driftskostnader	-31 252	-14 677
	<b>-836 832</b>	<b>-897 440</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 500	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-81 985	-78 095
Föreningsverksamhet	-506	-490
Kontorsutrustning och -material	-2 812	-1 218
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-60	0
Förbrukningsinventarier	-923	-3 089
Stämma och styrelse	-7 220	-7 963
	<b>-108 006</b>	<b>-104 355</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-48 300	-47 600
Övriga arvoden	-2 997	-2 256
Sociala avgifter	-11 078	-11 626
	<b>-62 375</b>	<b>-61 482</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-543 575	-543 575
	<b>-543 575</b>	<b>-543 575</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 186 357	60 938 557
Årets investering byggnader	0	247 800
Ingående anskaffningsvärde mark	7 222 000	7 222 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 408 357</b>	<b>68 408 357</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 166 070	-3 622 495
Årets avskrivningar byggnader	-543 575	-543 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 709 646</b>	<b>-4 166 070</b>

**Utgående redovisat värde**

63 698 711 64 242 287

Redovisade värden byggnader	56 476 711	57 020 287
Redovisade värden mark	7 222 000	7 222 000

**Fastighetsbeteckning:** Översten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	44 000 000	6 000 000	50 000 000	50 000 000
Lokaler	2015	605 000	0	605 000	605 000
		<b>44 605 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>50 605 000</b>	<b>50 605 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	19 580 000	19 580 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 580 000</b>	<b>19 580 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	46 100	46 100
Utgående anskaffningsvärden	46 100	46 100
Ingående avskrivningar	-46 100	-46 100
Utgående avskrivningar	-46 100	-46 100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 739 165	0
Skattekonto	1 508	1 454
Övriga fordringar	0	121 500
	<b>1 740 673</b>	<b>122 954</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 235	101 012
	<b>111 235</b>	<b>101 012</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%		300 000	0
			<b>300 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Nordea	334	1 239 083
	<b>334</b>	<b>1 239 083</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,65%	2026-01-21	4 153 800	55 200
Nordea Hypotek AB	4,12%	2025-02-21	3 352 996	50 000
<b>Nordea Hypotek AB *</b>	<b>1,56%</b>	<b>2024-01-17</b>	<b>3 830 000</b>	<b>2 304 000</b>
SEB Bolån AB	0,46%	2024-02-28	4 064 000	572 000
			<b>15 400 796</b>	<b>2 981 200</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 401 596**

Nästa års amortering av långfristig skuld 105 200

Lån som ska konverteras inom ett år 7 894 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 999 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 740 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 678 796

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

\* =Detta lån är hänförligt till Andelstal 2. 17 av föreningens 26 lägenheter har inte betalt in maximal upplåteseavgift/kapitaltillskott. De betalar därför årsavgift kapital, motsvarande ränta och amortering på detta lån. 10 av 17 lägenheter kommer betala in kapitaltillskott vid omsättningen 2024-01-17 så de når maximalt belopp. Efter det uppgår lånet till 1 532 000 kr.

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	300	61 050
	<b>300</b>	<b>61 050</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	60 590	36 206
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 288	183 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 311	86 538
	<b>320 189</b>	<b>306 237</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Denise Mattsson

.....  
Lena Arwidsson

.....  
Jan Doverfors

.....  
Lars Berglund

.....  
Jennifer Dahl

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten i Skövde, org.nr. 769624-1582

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN DOVERFORS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:19:23



**JENNIFER DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:46:46



**DENISE MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:20:20



**LARS BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:43:54



**LENA ARWIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:22:50



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:55:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:55:21



# 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.