

Årsredovisning 2023

Brf Översten 1

769604-1800



Simpleko

Signed document (/a+n3g)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-04-20.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-08-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Översten 1. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-11-30 från Solnabostäder, för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns två stycken bostadshus innehållande 85 bostadsrätter om totalt 6 133 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Alexander Paziraei	Ordförande	
Andreas Rilegård	Styrelseledamot	T o m 22 maj 2024.
Colette De Graaf	Styrelseledamot	
Louise Sjöholm	Styrelseledamot	
Stefan Kronqvist	Styrelseledamot	
Kimberly Hero	Förvaltare	

Valberedning

Anders Nordkvist och Efstathios Karipidis.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Revisor Folkesson AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Besiktning/serviceavtal	Dekra Industrial, Dygnet Runt Service, Ecoguard, Brandsäkra Norden
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norr Energi
Kabel-tv/bredband	Tele2 Sverige, Bredband2
Sommar- och vinterunderhåll	Fragaria Trädgårdar, Nytorget Fastigheter
Sophämtning	Prezero
Teknisk förvaltning	Delagott
Trappstäd	Städhuset
VA/avlopp	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, senast reviderad under 2022.

Den årliga konditionsbesiktningen av fastigheten utfördes under 2022 av förvaltaren.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-03-20 (intervall vart 10:e år).

OVK-besiktning har skett i september 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 40,00 % för att bekosta föreningens stambyte.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 301 204	4 116 440	4 040 636	3 854 340
Resultat efter fin. poster	-212 448	-389 361	-3 534 812	-1 522 578
Soliditet (%)	83	99	98	99
Yttre fond	650 776	450 000	1 165 521	2 514 730
Taxeringsvärde	138 000 000	138 000 000	136 000 000	136 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	617	591	584	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	87,1	88,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 467	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 467	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	176	94	23	166
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	56	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	160	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	237	-	-
Räntekänslighet (%)	2,38	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 189 825 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Nyckeltal för 2020-2022 är ej framtagna då kravet är nytt för detta räkenskapsår.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll har ökat i samband med stambyte. Föreningen har gått över till K3-regelverket, vilket medför högre avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 329 158	-	-	44 329 158
Upplåtelseavgifter	23 078 948	-	-	23 078 948
Fond, yttre underhåll	450 000	-	200 776	650 776
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-460 490	-	-	-460 490
Balanserat resultat	-6 858 636	-389 361	-200 776	-7 448 774
Årets resultat	-389 361	389 361	-212 448	-212 448
Eget kapital	60 149 618	0	-212 448	59 937 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 448 774
Årets resultat	-212 448
Totalt	-7 661 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-198 636
Balanseras i ny räkning	-7 912 585
	-7 661 221

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 301 204	4 134 678
Övriga rörelseintäkter		83 910	27 849
Summa rörelseintäkter		4 385 114	4 162 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 224 686	-3 394 799
Övriga externa kostnader	7	-163 120	-290 641
Personalkostnader	8	-201 858	-184 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 701	-717 229
Summa rörelsekostnader		-4 683 365	-4 587 038
RÖRELSERESULTAT		-298 250	-424 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180 219	35 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-94 416	-60
Summa finansiella poster		85 803	35 150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212 448	-389 361
ÅRETS RESULTAT		-212 448	-389 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	51 784 280	52 808 621
Markanläggningar	11	525 829	584 185
Maskiner och inventarier	12	9 158	20 162
Pågående projekt		9 151 303	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 470 570	53 412 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 470 570	53 412 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 288	39 458
Övriga fordringar	13	8 112	8 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	237 175	271 829
Summa kortfristiga fordringar		286 575	319 317
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 798 185	7 329 699
Summa kassa och bank		10 798 185	7 329 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 084 760	7 649 016
SUMMA TILLGÅNGAR		72 555 329	61 061 983

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 947 616	66 947 616
Fond för yttre underhåll		650 776	450 000
Summa bundet eget kapital		67 598 392	67 397 616
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 448 774	-6 858 636
Årets resultat		-212 448	-389 361
Summa ansamlad förlust		-7 661 221	-7 247 998
SUMMA EGET KAPITAL		59 937 171	60 149 618
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 000 000	0
Summa långfristiga skulder		9 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 674 541	157 056
Skatteskulder		12 839	12 207
Övriga kortfristiga skulder		11 801	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	918 978	743 102
Summa kortfristiga skulder		3 618 159	912 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 555 329	61 061 983

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-298 250	-424 511
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 093 701	717 229
	795 451	292 718
Erhållen ränta	180 219	35 210
Erlagd ränta	0	-60
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975 669	327 868
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 742	68 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 611 378	-87 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 619 789	308 996
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 151 303	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 151 303	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 468 486	308 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 329 699	7 020 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 798 185	7 329 699

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första året upprättats enligt K3.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1,35 - 8,28 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Markanläggningar	3,33 - 5 %
Maskiner och inventarier	33,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 593 122	3 368 532
Hysesintäkter övr objekt	49 200	48 600
Övriga intäkter	158 601	30 634
Vatten/avlopp, vidaref	56 646	47 614
El, vidaref	4 002	3 666
El, IMD	189 825	257 534
Uppvärmning, vidaref	323 122	390 494
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 596	15 453
Summa	4 385 114	4 162 527

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	120 387	229 357
Städning	107 565	140 969
Besiktning och service	20 766	17 884
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 456
Yttre skötsel/snöröjning	236 552	223 582
Brandsäkerhet	29 026	43 374
Summa	514 296	659 622

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	393 554	508 929
Planerat underhåll	198 636	249 224
Summa	592 190	758 153

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	349 236	345 772
Uppvärmning	1 100 219	980 374
Vatten	164 194	127 072
Sophämtning	120 167	131 059
Summa	1 733 816	1 584 277

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	144 042	168 969
Självrisker	10 500	0
Kabel-tv/Bredband	94 778	94 663
Fastighetsskatt	135 065	129 115
Summa	384 385	392 747

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 316	3 057
Övriga förvaltningskostnader	43 707	171 656
Revisionsarvoden	19 000	18 125
Ekonomisk förvaltning	96 096	97 802
Summa	163 120	290 641

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	44 358	39 469
Summa	201 858	184 369

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	94 416	0
Dröjsmålskostnader	0	60
Summa	94 416	60

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 498 245	65 498 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 498 245	65 498 245
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 689 624	-12 041 755
Årets avskrivning	-1 024 341	-647 869
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 713 965	-12 689 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 784 280	52 808 621
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 250 000</i>	<i>19 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
Summa	138 000 000	138 000 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 845 000	1 845 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 845 000	1 845 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 260 815	-1 202 459
Årets avskrivning	-58 356	-58 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 319 171	-1 260 815
Utgående restvärde enligt plan	525 829	584 185

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	486 671	486 671
Utgående anskaffningsvärde	486 671	486 671
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-466 509	-455 505
Avskrivningar	-11 004	-11 004
Utgående avskrivning	-477 513	-466 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 158	20 162

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 612	4 530
Övriga fordringar	3 500	3 500
Summa	8 112	8 030

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 892	80 739
Fastighetsskötsel	28 712	32 318
Försäkringspremier	138 741	118 816
Kabel-TV	9 950	9 909
Bredband	8 587	8 587
Förvaltning	22 293	21 460
Summa	237 175	271 829

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-10-09	4,50 %	9 000 000	
Summa			9 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 416	63 354
El	41 836	40 213
Uppvärmning	163 634	149 296
Löner/arvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	49 486	45 528
Förutbetalda avgifter/hyror	397 106	284 811
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	918 978	743 102

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Alexander Paziraei
Ordförande

Andreas Rilegård
Styrelseledamot

Colette De Graaf
Styrelseledamot

Louise Sjöholm
Styrelseledamot

Stefan Kronqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Eva Andersson Dverstorp
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Översten 1
Org.nr. 769604-1800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Översten 1 för år 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". 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 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Översten 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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.

Uppsala den

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor