



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Översten





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Översten med säte i Östersund org.nr. 769633-2928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fältjägaren 10	2017-01-01	2018

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	Bilplatser som hyrs av och via HSB Södra Norrland	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3395
1	Garage	846
14	Parkeringar	0
Totalt 95 objekt		4241

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 19 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Danielsson	Ordförande
Joakim Moe	Vice Ordförande
Lillemor Andersson	Ledamot
Per Mårtensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Edlund & Partners AB, och huvudansvarig revisor har varit Andreas Wassberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +30% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen följer den ekonomiska planen som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Under 2024 kommer en ny underhållsplan att arbetas fram av styrelsen för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

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

Föreningen har placerat 500 tkr på ett räntekonto hos Nordea

Underlag för amorteringar under 2024 har ej erhållits per upprättandet av årsredovisningen och har därmed ej beaktats vid upprättandet.

Asfaltering utanför garaget.

5-års besiktning år 2024.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Ett av de stora lånen löpte ut och gick över till rörlig ränta.

Vi installerade nya fläktkåpor med skydd vid luftintagen utomhus

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 30% för 2024.

Motivering till avgiftshöjning: Rådande kostnadsläge, räntor, inflation.

Årtal	Ändamål
2021	Två-års besiktning
2024	Fem-års besiktning

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

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering
2024	Fem-års besiktning
2024	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	29	196	217	124	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 542	13 278	13 417	13 557	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 169	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	20	20	21	0
Energikostnad, kr/kvm	140	167	164	131	0
Årsavgifter, kr/kvm	704	677	664	648	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	701	838	850	767	0
Nettoomsättning, tkr	2 973	2 846	2 887	2 603	1 862
Resultat efter finansiella poster, tkr	-923	-417	-307	-623	-250
Soliditet, %	69	69	69	68	69

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens räntekostnader har ökat markant mot fjolåret. Detta till följd av oroligheterna i världen och Sveriges ekonomiska läge med lågkonjunktur och hög inflation. Riksbanken har höjt styrräntan vilket påverkat långivarnas räntevillkor till sina kunder. I dagsläget finns motiv till höjning av årsavgiften för att dels finansiera driftkostnader och räntekostnader men också för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

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	74 679 000	0	0	74 679 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 026 000	0	0	31 026 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	243 842	0	102 000	345 842
S:a bundet eget kapital, kr	105 948 842	0	102 000	106 050 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 424 234	-416 502	-102 000	-1 942 736
Årets resultat, kr	-416 502	416 502	-923 328	-923 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 840 736	0	-1 025 328	-2 866 064
S:a eget kapital, kr	104 108 106	0	-923 328	103 184 778

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 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	-1 840 736
Årets resultat, kr	-923 328
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 866 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 866 064
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 973 334	2 845 535
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 973 334	2 845 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 273 653	-1 292 537
Övriga externa kostnader	Not 4	-112 762	-171 314
Personalkostnader	Not 5	-68 535	-87 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 044 483	-1 044 483
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 499 434	-2 595 619
RÖRELSERESULTAT		473 901	249 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 380	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 399 609	-666 554
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 397 229	-666 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-923 328	-416 502
ÅRETS RESULTAT		-923 328	-416 502

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	147 243 705	148 288 188
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>147 243 705</u>	<u>148 288 188</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>147 243 705</u>	<u>148 288 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		122 400	129 616
Övriga fordringar	Not 8	1 319 467	1 418 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	148 273	82 221
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 590 140</u>	<u>1 629 952</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 590 140</u>	<u>1 629 952</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>148 833 845</u>	<u>149 918 140</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	105 705 000	105 705 000
Fond för yttre underhåll	345 842	243 842
Summa bundet eget kapital	106 050 842	105 948 842
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 942 736	-1 424 234
Årets resultat	-923 328	-416 502
Summa ansamlad förlust	-2 866 064	-1 840 736
Summa eget kapital	103 184 778	104 108 106
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0
Summa långfristiga skulder		14 681 315
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	44 708 585	30 397 064
Leverantörsskulder	87 735	113 491
Skatteskulder	1 873	17 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	107 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	743 157
Summa kortfristiga skulder	45 649 067	31 128 719
Summa skulder	45 649 067	45 810 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	148 833 845	149 918 140

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	473 901	249 916
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 044 483	1 044 483
Övriga poster	0	0
	<u>1 518 384</u>	<u>1 294 399</u>
Erhållen ränta	2 380	136
Erlagd ränta	-1 219 626	-662 893
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>301 138</u>	<u>631 642</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 348	40 103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 844	33 730
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	262 634	705 475
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-369 794	-473 144
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-369 794	-473 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	-107 160	232 331
Likvida medel vid årets början	1 351 193	1 118 862
Likvida medel vid årets slut	<u>1 244 033</u>	<u>1 351 193</u>
	-107 160	232 331

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 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 390 616	2 298 696
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	-49
Hysesintäkt garage och bilplatser	225 988	184 334
Hysesintäkt övrigt	7 560	7 200
Varmvatten moms	71 547	58 921
Konsumtionsavgift el	168 316	115 688
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 251	9 413
Övriga primära intäkter och ersättningar	104 057	171 332
	2 973 334	2 845 535
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-44 229	-11 898
El	-200 845	-202 714
Uppvärmning	-282 600	-256 008
Vatten	-108 695	-107 832
Renhållning	-99 301	-83 881
TV, bredband, iptelefoni	-121 093	-125 943
Obligatoriska besiktningar	-3 220	0
Serviceavtal	-52 455	-94 589
Hissar serviceavtal & besiktning	-59 846	-63 944
Förvaltningskostnader	-218 720	-241 841
Försäkringar	-33 855	-29 439
Fastighetsskatt	-22 410	-22 410
Periodiskt underhåll	0	-36 544
Övriga driftskostnader	-26 385	-15 495
	-1 273 653	-1 292 537
Specifikation till periodiskt underhåll		
Fg år montering av väderskydd	0	-36 544
	0	-36 544
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 800	-20 450
Övriga förvaltningskostnader	-80 405	-68 293
Kostnader överlåtelse och panter	-5 250	-10 121
Föreningsverksamhet	0	-6 250
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 307	-6 078
Konsulter	0	-59 225
Förbrukningsinventarier	0	-898
	-112 762	-171 314
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-72 100
Sociala avgifter	-16 035	-15 185
	-68 535	-87 285
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 044 483	-1 044 483
	-1 044 483	-1 044 483

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 338 000	125 338 000
Ingående anskaffningsvärde mark	26 867 000	26 867 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 205 000	152 205 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 916 812	-2 872 329
Årets avskrivningar byggnader	-1 044 483	-1 044 483
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 961 295	-3 916 812

Utgående redovisat värde **147 243 705** **148 288 188**

Redovisade värden byggnader	120 376 705	121 421 188
Redovisade värden mark	26 867 000	26 867 000

Fastighetsbeteckning: Östersund Fältjägaren 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2019	72 000 000	10 000 000	82 000 000	65 000 000
Lokaler	2019	2 241 000	0	2 241 000	1 344 000
		74 241 000	10 000 000	84 241 000	66 344 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 730 000	46 730 000
Summa ställda säkerheter	46 730 000	46 730 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 244 033	1 351 193
Skattekonto	10 427	1 915
Övriga fordringar	65 007	65 007
	1 319 467	1 418 115

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	36 902	0
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	96 765	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 124	9 919
Förutbetalad administration	0	43 138
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	29 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 482	0
	148 273	82 221

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,62%	2024-02-12	566 605	0
Nordea	4,54%	2024-01-21	14 759 201	0
Nordea	4,54%	2024-01-21	14 758 260	0
Nordea	2,00%	2024-04-17	14 624 519	231 500
			44 708 585	231 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 708 585
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	44 708 585

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	926 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	43 551 085

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	104 518	71 580
Personalens källskatt	0	14 489
Arbetsgivaravgifter	0	11 078
Övriga kortfristiga skulder	3 199	9 531
	<u>107 717</u>	<u>106 678</u>

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 739	72 807
Upplupna räntekostnader	306 145	126 162
Upplupen revision	23 000	19 700
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 214
Förutbetalda årsavgifter och hyror	340 273	273 682
	<u>743 157</u>	<u>493 565</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



Joakim Moe



Roger Danielsson



Lillemor Andersson



Per Mårtensson

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

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten, org.nr 769633-2928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Översten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511774627

Dokument

RevB 2023 - Brf Översten
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-11 13:25:06 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-03-11 13:37:23 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ulf'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-03-11 13:37:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511774627

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557512463789

Dokument

Årsredovisning 2023 - Brf Översten
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-03-08 13:58:30 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-03-11 13:36:24 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-03-11 13:36:24 CET (+0100)

Per Mårtensson (PM)
permart@telia.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per M'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Mårtensson"
Signerade 2024-03-09 09:41:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512463789

Joakim Moe (JM)
nyberg39@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM MOE"
Signerade 2024-03-11 12:27:21 CET (+0100)

Lillemor Andersson (LA)
lillemor59@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lillemor Helena Andersson"
Signerade 2024-03-08 14:37:50 CET (+0100)

Roger Danielsson (RD)
roger.danielsson@tele2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Roger Danielsson"
Signerade 2024-03-11 08:24:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

