

Årsredovisning 2024

Brf Översten 1

769604-1800



Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-03 hos Bolagsverket.

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 nedan 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, skadeförsäkring och även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Alexander Paziraei	Ordförande
Ann-Christin Nordblom	Styrelseledamot
Arash Faezi Razi	Styrelseledamot
Colette De Graaf	Styrelseledamot
Louise Sjöholm	Styrelseledamot
Stefan Kronqvist	Styrelseledamot

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 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll hissar
Skyddsrummen har moderniserats enligt MSB:s standard
Överspänningsskydd har installerats
Utbyte av värmeväxlare i undercentralen
Installation av brandrökssensorer i fläktrum
Stambyte (färdigställs sommaren 2025)

Planerade underhåll

- 2030** ● Byte av takpapp

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

Stambytet har medfört vissa kostnadsavvikelser till följd av de tilläggsarbeten och förändringar som uppstått under projektets gång. Särskilt har väggarna i tvåorna behövt bytas ut, vilket medförde en oförutsedd avvikelse. Föreningen har finansierat stambytet med ett lån på 45 MSEK samt med medel ur egen kassa, och vid den senaste avstämningen verkar slutkostnaden hamna i linje med budgeten, som inkluderade en buffert för avvikelser. Det finns möjlighet att utöka lånet med ytterligare 1 MSEK, men i dagsläget ser styrelsen inget behov av detta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fokuserat på det nu genomförda och planerade underhållet men även hanterat frågor kopplade till stambytet, elavtal och sophantering samt fortsatt arbetet med att säkra fastighetens långsiktiga underhållsplan och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 118 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 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 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 426 460	4 301 204	4 134 678	4 040 636
Resultat efter fin. poster	-122 043	-212 448	-389 361	-3 534 812
Soliditet (%)	55	83	99	98
Yttre fond	902 140	650 776	450 000	1 165 521
Taxeringsvärde	138 000 000	138 000 000	138 000 000	136 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	586	549	549
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt inkl el, kr	796	617	591	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	86,3	87,1	88,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 337	1 467	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 337	1 467	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	136	176	94	23
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	57	56	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	179	160	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	263	237	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,22	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 162 904 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	44 329 158	-	-	44 329 158
Upplåtelseavgifter	23 078 948	-	-	23 078 948
Fond, yttre underhåll	650 776	-	251 364	902 140
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-460 490	-	-	-460 490
Balanserat resultat	-7 448 774	-212 448	-251 364	-7 912 585
Årets resultat	-212 448	212 448	-122 043	-122 043
Eget kapital	59 937 171	0	-122 043	59 815 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 912 585
Årets resultat	-122 043
Totalt	-8 034 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-89 111
Balanseras i ny räkning	-8 395 518
	-8 034 629

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 426 460	4 385 114
Summa rörelseintäkter		5 426 460	4 385 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 553 315	-3 224 686
Övriga externa kostnader	7	-228 916	-163 120
Personalkostnader	8	-214 704	-201 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 449	-1 093 701
Summa rörelsekostnader		-4 795 384	-4 683 365
RÖRELSERESULTAT		631 076	-298 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		238 310	180 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-991 429	-94 416
Summa finansiella poster		-753 119	85 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 043	-212 448
ÅRETS RESULTAT		-122 043	-212 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	51 675 220	51 784 280
Markanläggningar	11	467 473	525 829
Maskiner och inventarier	12	0	9 158
Pågående projekt		37 897 898	9 151 303
Summa materiella anläggningstillgångar		90 040 590	61 470 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 040 590	61 470 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 125	41 288
Övriga fordringar	13	6 569	8 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 214	237 175
Summa kortfristiga fordringar		335 908	286 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 963 349	10 798 185
Summa kassa och bank		17 963 349	10 798 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 299 257	11 084 760
SUMMA TILLGÅNGAR		108 339 847	72 555 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 947 616	66 947 616
Fond för yttre underhåll		902 140	650 776
Summa bundet eget kapital		67 849 756	67 598 392
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 912 585	-7 448 774
Årets resultat		-122 043	-212 448
Summa ansamlad förlust		-8 034 629	-7 661 221
SUMMA EGET KAPITAL		59 815 127	59 937 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	45 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 556 110	2 674 541
Skatteskulder		8 370	12 839
Övriga kortfristiga skulder		131	11 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	960 109	918 978
Summa kortfristiga skulder		3 524 720	3 618 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 339 847	72 555 329

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	631 076	-298 250
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	798 449	1 093 701
	1 429 525	795 451
Erhållen ränta	238 310	180 219
Erlagd ränta	-962 994	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 841	975 669
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 333	32 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121 874	2 611 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 634	3 619 789
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 368 470	-9 151 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 368 470	-9 151 303
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	36 000 000	9 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	36 000 000	9 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 165 164	3 468 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 798 185	7 329 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	17 963 349	10 798 185

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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,35 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Markanläggningar	3,33 - 5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 716 072	3 593 122
Hysesintäkter, lokaler	2 700	0
Övriga intäkter	55 610	218 397
Vatten	63 702	56 646
El	166 322	193 827
Värme	397 456	323 122
Vidarefakturerings moms	24 598	0
Summa	5 426 460	4 385 114

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	139 446	120 387
Städning	112 867	107 565
Besiktning och service	21 051	20 766
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	70 605	0
Yttre skötsel/snöröjning	269 406	236 552
Brandsäkerhet	45 646	29 026
Summa	659 021	514 296

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	431 178	282 220
Försäkringsskador	27 970	111 334
Planerat underhåll	146 587	198 636
Planerat underhåll installationer	10 759	0
Summa	616 493	592 190

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	413 369	349 236
Uppvärmning	1 132 167	1 100 219
Vatten	184 649	164 194
Sophämtning	144 857	120 167
Summa	1 875 042	1 733 816

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	169 349	144 042
Självrisker	0	10 500
Kabel-tv/Bredband	94 860	94 778
Fastighetsskatt	138 550	135 065
Summa	402 759	384 385

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 050	4 316
Revisionsarvoden	43 000	19 000
Övriga förvaltningskostnader	75 177	43 707
Ekonomisk förvaltning	109 689	96 096
Summa	228 916	163 120

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	42 804	44 358
Summa	214 704	201 858

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	990 800	94 416
Övriga räntekostnader	629	0
Summa	991 429	94 416

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 498 245	65 498 245
Årets inköp	621 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 120 120	65 498 245
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 713 965	-12 689 624
Årets avskrivning	-730 935	-1 024 341
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 444 900	-13 713 965
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 675 220	51 784 280
<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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 845 000	1 845 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 845 000	1 845 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 319 171	-1 260 815
Årets avskrivning	-58 356	-58 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 377 527	-1 319 171
Utgående restvärde enligt plan	467 473	525 829

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	486 671	486 671
----------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärde

	486 671	486 671
--	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-477 513	-466 509
----------	----------	----------

Avskrivningar	-9 158	-11 004
---------------	--------	---------

Utgående avskrivning

	-486 671	-477 513
--	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	0	9 158
--	----------	--------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 069	4 612
-------------	-------	-------

Övriga fordringar	3 500	3 500
-------------------	-------	-------

Summa	6 569	8 112
--------------	--------------	--------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 341	28 892
---	--------	--------

Fastighetsskötsel	29 171	28 712
-------------------	--------	--------

Försäkringspremier	153 035	138 741
--------------------	---------	---------

Kabel-TV	9 955	9 950
----------	-------	-------

Bredband	8 587	8 587
----------	-------	-------

Förvaltning	23 125	22 293
-------------	--------	--------

Summa	246 214	237 175
--------------	----------------	----------------

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-10-09	2,93 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2025-02-03	2,76 %	9 000 000	
Nordea	2025-06-10	2,98 %	9 000 000	
Nordea	2025-09-02	2,98 %	9 000 000	
Nordea	2025-12-02	2,97 %	9 000 000	
Summa			45 000 000	9 000 000

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	2024-12-31	2023-12-31
El	53 110	41 836
Uppvärmning	143 756	163 634
Utgiftsräntor	122 851	94 416
Löner/arvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	49 486	49 486
Förutbetalda avgifter/hyror	396 506	397 106
Beräknat revisionsarvode	22 500	15 000
Summa	960 109	918 978

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	21 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Alexander Paziraei
Ordförande

Ann-Christin Nordblom
Styrelseledamot

Arash Faezi Razi
Styrelseledamot

Colette De Graaf
Styrelseledamot

Louise Sjöholm
Styrelseledamot

Stefan Kronqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Folkesson AB
Eva Andersson Dverstorp
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2025 13:25

DOCUMENT ID:

SyZfShoeWgg

ENVELOPE ID:

BJ-br3ix-lx-SyZfShoeWgg

DOCUMENT NAME:

Brf Översten 1, 769604-1800 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

de67a52716a8b7e5178c5aee02c2ad1ab967ebb2b16f59
29386e801cd6200673f292124eb8b3e1d16f590d63c210
7650394ee65317c387300e43d072d591e7b5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN KRONQVIST stefan.kronqvist2017@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 13:27 13.05.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.65.17
2. LOUISE SJÖHOLM louisesjoholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 15:16 13.05.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.243.158
3. ANN-CHRISTINE NORDBLOM anki.nordblom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 15:28 13.05.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.17.162.62
4. Pooyan Alexander Paziraei paziraei@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 18:52 13.05.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.207.165
5. ARASH FAEZI RAZI arashfa@outlook.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:47 13.05.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 89.40.241.143
6. COLETTE DE GRAAF coldegra@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 15:48 14.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.65.35
7. Eva Maria Andersson Dverstorp eva.dverstorp@folkessonab.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:43 14.05.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.36.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 2024 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2025 13:25

DOCUMENT ID:

rkzr3oxWxx

ENVELOPE ID:

S1gZS2olbeg-rkzr3oxWxx

DOCUMENT NAME:

BRF Översten Revisionsberättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

23f462ca7b067e275ce10fd78e57c763dfa575458acf0f5
5a9952849a3900ca061cf40161b9f5966563f785b722b2
b7a102c451ca761801a125cd726f0d55dd1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Maria Andersson Dverstorp	Signed	15.05.2025 14:42	eID	Swedish BankID
eva.dverstorp@folkessonab.se	Authenticated	15.05.2025 14:42	Low	IP: 94.140.36.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed