

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Övertorneåhus nr 1

797600-0773



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Övertorneåhus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 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 kommer 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

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Övertorneå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-08-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Matarengi 18:1	1947	Övertorneå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Artur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 802 kvm och 2 lokaler om 57 kvm.

Dessutom finns 3 st parkeringsplatser i garage och 15 st parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Hans Kero	Ordförande
Hely Irene Teräs	Styrelseledamot
Lotta Teräs	Styrelseledamot
Mikael Viersalo	Styrelseledamot
Fredrik Jaako	Styrelsesuppleant
Taisto Keskitalo	Styrelsesuppleant
Ulla Tennilä	Styrelsesuppleant
Anna-Karin Kero	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen med ordförande som sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Camilla Körkkö Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Bertil Sturk Förtröende revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-29. Nyval av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan 2025/2026 - 2029/2030.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024**
- Byte av värmeväxlare
 - Byte av trall på trapporna ner i garagen
 - Rengöring av ventilationsanläggning

Planerade underhåll

- 2025-2026**
- Byte av armaturer i trappuppgångar & källare kostnad ca: 18 000 kr
 - Reparation av markplan vid ingång & trappor ca: 12 000 kr
 - Värmekabel vid dagvattenbrunn ca: 3 000 kr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024/2025 är positivt. Jämför vi resultatet med 2023/2024 så är det bättre än föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen under året har haft lägre taxebundna kostnader och kostnader för underhåll. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2024/2025 har varit kostnaden för fjärrvärme och den blev något lägre i jämförelse med tidigare år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna i föreningen höjdes 2025-09-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	808 044	806 028	809 039	801 276
Resultat efter fin. poster	132 730	106 535	201 570	118 265
Soliditet (%)	19	14	11	4
Yttre fond	705 493	630 525	501 525	425 275
Taxeringsvärde	2 547 000	2 370 000	2 370 000	2 370 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	909	882	882
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,3	86,8	88,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 837	2 950	3 062	3 175
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 649	2 754	2 859	2 964
Sparande / kvm totalyta, kr	233	265	313	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	74	62	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	222	186	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	45	37	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	341	285	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	4,06	2,60	1,73
Räntekänslighet (%)	3,12	3,25	3,47	3,60

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	21 900	-	-	21 900
Fond, yttre underhåll	630 525	-	74 968	705 493
Reservfond	2 842	-	-	2 842
Balanserat resultat	-344 152	106 535	-74 968	-312 585
Årets resultat	106 535	-106 535	132 730	132 730
Eget kapital	417 651	0	132 730	550 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-312 585
Årets resultat	132 730
Totalt	-179 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	129 000
Balanseras i ny räkning	-308 855
	-179 855

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	808 044	806 028
Övriga rörelseintäkter	3	1 470	1 313
Summa rörelseintäkter		809 514	807 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-366 622	-439 931
Övriga externa kostnader	8	-93 934	-84 456
Personalkostnader	9	-72 666	-74 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 164	-67 164
Summa rörelsekostnader		-600 386	-666 449
RÖRELSERESULTAT		209 128	140 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 501	63 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104 899	-97 948
Summa finansiella poster		-76 398	-34 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 730	106 535
ÅRETS RESULTAT		132 730	106 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 623 148	1 689 616
Maskiner och inventarier	12	1 416	2 112
Summa materiella anläggningstillgångar		1 624 564	1 691 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 624 564	1 691 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	4 925	5 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 093	39 112
Summa kortfristiga fordringar		33 018	44 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 309 732	1 188 215
Summa kassa och bank		1 309 732	1 188 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 342 750	1 232 795
SUMMA TILLGÅNGAR		2 967 314	2 924 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		2 842	2 842
Fond för yttre underhåll		705 493	630 525
Medlemsinsatser		21 900	21 900
Summa bundet eget kapital		730 235	655 267
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-312 585	-344 152
Årets resultat		132 730	106 535
Summa ansamlad förlust		-179 855	-237 617
SUMMA EGET KAPITAL		550 381	417 651
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 392 683
Summa långfristiga skulder		0	1 392 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 275 183	972 940
Leverantörsskulder		559	1 955
Övriga kortfristiga skulder		4 882	4 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	136 309	134 412
Summa kortfristiga skulder		2 416 933	1 114 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 967 314	2 924 523

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 128	140 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	67 164	67 164
	276 292	208 056
Erhållen ränta	40 455	34 906
Erlagd ränta	-108 220	-87 916
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208 527	155 047
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-392	7 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 822	2 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 957	165 276
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 440	-90 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 440	-90 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	121 517	74 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 188 215	1 113 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 309 732	1 188 215

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övertorneåhus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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	100 år
Maskiner och inventarier	20 år

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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, NETTOOMSÄTTNING	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	728 652	728 652
Hysesintäkter, lokaler	29 220	26 780
Hysesintäkter, garage och p-plats	50 172	50 596
Summa	808 044	806 028

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	1 470	1 313
Summa	1 470	1 313

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Trädgårdsarbete	1 899	936
Snöskottning	11 000	13 313
Summa	12 899	14 249

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	41 083	27 684
Planerat underhåll	0	54 032
Summa	41 083	81 716

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	53 794	63 427
Uppvärmning	184 561	190 809
Vatten	20 622	38 319
Sophämtning	22 504	23 647
Summa	281 481	316 202

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	22 566	19 786
Fastighetsskatt	8 593	7 978
Summa	31 159	27 764

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	1 609	13 989
Revisionsarvoden	26 700	23 500
Administration, kontor och övrigt	17 892	5 380
Förvaltningsarvode	47 733	41 587
Summa	93 934	84 456

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	55 300	57 000
Sociala avgifter	17 366	17 898
Summa	72 666	74 898

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104 899	97 948
Summa	104 899	97 948

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 686 797	6 686 797
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	123 063	123 063
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000	30 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 839 860	6 839 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 614 495	-3 548 027
Ingående avskrivningar markanläggningar	-123 063	-123 063
Årets avskrivning byggnad	-66 468	-66 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 804 026	-3 737 558
Ingående nedskrivningar	-1 412 686	-1 412 686
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 412 686	-1 412 686
Utgående redovisat värde	1 623 148	1 689 616
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	1 996 000	1 869 000
Taxeringsvärde mark	551 000	501 000
Summa	2 547 000	2 370 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 950	37 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 950	37 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 838	-35 142
Årets avskrivning	-696	-696
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 534	-35 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 416	2 112

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	2 722	2 650
Skattefordringar	2 143	2 758
Övriga fordringar	60	60
Summa	4 925	5 468

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Försäkringspremier	7 800	6 966
Förvaltning	3 562	3 461
Inkomsträntor	16 731	28 685
Summa	28 093	39 112

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,58 %	660 998	678 510
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,58 %	67 275	69 059
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,58 %	664 410	681 554
Stadshypotek AB	2025-09-11	4,14 %	535 500	549 500
Stadshypotek AB	2025-09-17	4,14 %	347 000	387 000
Summa			2 275 183	2 365 623
Varav kortfristig del			2 275 183	972 940

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 822 983 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

	2025-08-31	2024-08-31
El	2 996	3 519
Uppvärmning	6 642	5 315
Utgiftsräntor	23 850	27 171
Vatten	5 252	6 648
Löner och arvode	21 028	16 165
Sophämtning	3 754	4 082
Förutbetalda avgifter/hyror	72 787	66 962
Beräknat revisionsarvode	0	4 550
Summa	136 309	134 412

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	6 692 000	6 692 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna i föreningen höjdes med 5% från och med 2025-09-01.

Efter bokslutsdatumet har det gjorts renovering av trappor och ingångar samt konvertering till LED-belysning med totalt 27 000 kr.

Underskrifter

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

Övertorneå

Hans Kero
Ordförande

Hely Irene Teräs
Styrelseledamot

Lotta Teräs
Styrelseledamot

Mikael Viersalo
Styrelseledamot

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

Azets Rådgivning & Revision AB
Camilla Körkö
Auktoriserad revisor

Bertil Sturk
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.12.2025 11:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.12.2025 21:10

DOCUMENT ID:

BJynsw2Xbx

ENVELOPE ID:

rkICsjv3QZI-BJynsw2Xbx

DOCUMENT NAME:

Brf Övertorneåhus nr 1, 797600-0773 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

f1fca7e8c23ec8a05bd8e54fec6bea3aec4ab1536c9e225eb9ee100395cf08709b453fab4b2e05ab3de92b28dddaf37c8364af1955f9e72430d0f288833a5b33

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. HANS JÖRGEN KERO hans.kero@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.12.2025 21:16 26.12.2025 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.148.182
2. ELIAS MIKAEL VIERSALO micke910@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.12.2025 21:20 26.12.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. HELY IRENE TERÄS hely.teras@gmail.com	 Signed Authenticated	26.12.2025 21:22 26.12.2025 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.48.122
4. LOTTA TERÄS lotta.02.03@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.12.2025 21:30 26.12.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.48.200
5. CAMILLA KÖRKKÖ camilla.korkko@azets.com	 Signed Authenticated	29.12.2025 11:20 29.12.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.153
6. BERTIL STURK bertilsturk2@gmail.com	 Signed Authenticated	29.12.2025 11:32 29.12.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.91

* 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

⚙️ 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 Övertorneåhus nr 1, org.nr 797600-0773.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övertorneåhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 augusti 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 augusti 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Övertorneåhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 överträdelser 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.

Haparanda den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Körkkö
Auktoriserad revisor

Bertil Sturk
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.01.2026 13:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.12.2025 21:10

DOCUMENT ID:

HkWkhsPnmWg

ENVELOPE ID:

SJWAjiwnQZe-HkWkhsPnmWg

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Övertorneåhus nr 1.pdf

2 pages

SHA-512:3a9b4839835cb00e768529f9a71d092e2db9cf96b3e2c2
43ebdb5766d739d1fe3d6ca6e8f9d9bff92098e190eb3af
00588305794524033720bd6cc7f30a32d00

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA KÖRKKÖ camilla.korkko@azets.co m	Signed Authenticated	30.12.2025 12:59 30.12.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.115
2. BERTIL STURK bertilsturk2@gmail.com	Signed Authenticated	05.01.2026 13:09 05.01.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.143.131

* 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