

Årsredovisning 2021

BRF ÖVERSTEN 1

769604-1800



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVERSTEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 85 bostadsrätter om totalt 6 133 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Alexander Paziraei Ordförande

Andreas Rilegård

Emilia Okada

Martin Hansson

Stefan Kronqvist

Valberedning

Anders Nordkvist och Efstathios Karipidis.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision
Byrån Folkesson Råd & Revision Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 st protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll 2022

Ett nytt nyckelsystem för att höja säkerheten och framtidssäkra låssystemet. Här tittar vi även på digitalt bokningssystem för tvättstuga och grillplatserna.

Vi ser över hur entrén kan göras mer välkommande och fräschare.

Styrelsen jobbar med att sänka sopkostnaderna bland annat genom att placera våra sopor i soprummet i stället för de öppna kärl vi har idag. På den platsen kärlden står idag planeras cykelparkering.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, senast reviderad under 2017.

Den årliga konditionsbesiktningen av fastigheten utfördes under året av Storholmen Förvaltning.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-03-20 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett i september 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Förändringar i avtal

Teknisk förvaltning/fastighetskötsel, från Storholmen till NABO.

Övriga uppgifter

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 277 003 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 969 004 kronor, vilket till större delen avser renovering av hissar. Kostnaden har belastat resultatet men i resultatdispositionen föreslås att 1 165 521 kronor ianspråk tas ur yttre reparationsfonden.

Kostnaderna ovan avser bl a:

Servicestation för cykel har installerats i hus 19, enligt beslut på årsstämman 2021.

Nya hissar.

Nya fläktaggregat för hela fastigheten.

Rengöring och injustering av ventilation i samtliga lägenheter.

Injusterat värmesystemet samt radiatorerna i varje lägenhet.

Upprustat grillplats och bättringsplanterat uteplatsen.

Tagit bort lejdarna till gamla soprummen.

Försett miljötratten till varje lägenhet för att undvika fettstopp i avloppet.

Nya möbler i tvättstugorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 040 636	3 854 340	3 797 202	4 196 974
Resultat efter fin. poster	-3 534 812	-1 522 578	-290 860	484 674
Soliditet, %	98	99	99	99
Yttre fond	1 165 521	2 514 730	2 651 919	2 201 919
Taxeringsvärde	136 000 000	136 000 000	136 000 000	99 000 000
Bostadsyta, kvm	6 133	6 133	6 133	6 133
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	549	549	609

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	44 329 158	-	-	44 329 158
Upplåtelseavgifter	22 618 458	-	-	22 618 458
Fond, yttre underhåll	2 514 730	-	-1 349 209	1 165 521
Balanserat resultat	-3 865 976	-1 522 578	1 349 209	-4 039 346
Årets resultat	-1 522 578	1 522 578	-3 534 812	-3 534 812
Eget kapital	64 073 792	0	-3 534 812	60 538 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 039 346
Årets resultat	-3 534 812
Totalt	<u>-7 574 157</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 165 521
Balanseras i ny räkning	-6 858 636
	<u>-7 574 157</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 040 636	3 854 340
Rörelseintäkter		21 323	49 018
Summa rörelseintäkter		4 061 959	3 903 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 333 268	-4 288 076
Övriga externa kostnader	7	-395 861	-241 095
Personalkostnader	8	-181 647	-183 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 070	-740 318
Summa rörelsekostnader		-7 618 846	-5 452 490
RÖRELSERESULTAT		-3 556 887	-1 549 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 631	27 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-556	-1 096
Summa finansiella poster		22 075	26 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 534 812	-1 522 578
ÅRETS RESULTAT		-3 534 812	-1 522 578

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	53 456 490	54 104 370
Markanläggningar	11	642 541	700 897
Maskiner och inventarier	12	31 166	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 130 197	54 805 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 130 197	54 805 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		59 332	24 849
Övriga fordringar	13	7 037	3 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	321 213	254 204
Summa kortfristiga fordringar		387 582	282 554
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 020 703	9 923 222
Summa kassa och bank		7 020 703	9 923 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 408 285	10 205 776
SUMMA TILLGÅNGAR		61 538 482	65 011 043

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 947 616	66 947 616
Fond för yttre underhåll		1 165 521	2 514 730
Summa bundet eget kapital		68 113 137	69 462 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 039 346	-3 865 976
Årets resultat		-3 534 812	-1 522 578
Summa fritt eget kapital		-7 574 157	-5 388 555
SUMMA EGET KAPITAL		60 538 980	64 073 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		279 829	180 630
Skatteskulder		9 428	6 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	710 245	749 741
Summa kortfristiga skulder		999 502	937 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 538 482	65 011 043

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	9 923 222	10 527 286
Resultat efter finansiella poster	-3 534 812	-1 522 578
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	708 070	740 318
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 826 742	-782 260
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 028	19 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 251	158 620
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 869 519	-604 064
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-33 000	0
Kassaflöde från investeringar	-33 000	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-2 902 519	-604 064
Likvida medel vid årets slut	7 020 703	9 923 222

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Översten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Markanläggningar	10-30 år
Maskiner och inventarier	3-5 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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20 %.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
El, IMD	213 975	81 668
El, vidaref	4 519	2 412
Hysesintäkter övr objekt	48 300	42 900
Uppvärmning, vidaref	350 375	313 600
Vatten/avlopp, vidaref	54 635	45 007
Vidarefakturering	0	13 482
Årsavgifter, bostäder	3 368 832	3 368 532
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 328	27 676
Övriga intäkter	7 995	8 081
Summa	4 061 959	3 903 358

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	52 863	65 142
Brandsäkerhet	19 584	15 270
Fastighetsskötsel	204 742	185 312
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	216 677	29 750
Städning	96 210	78 029
Yttre skötsel/snöröjning	270 505	95 047
Summa	860 581	468 551

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	277 003	156 967
Planerat underhåll	2 969 004	1 799 209
Summa	3 246 006	1 956 175

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	442 108	322 657
Sophämtning	116 554	76 813
Uppvärmning	1 015 640	908 693
Vatten	158 365	137 313
Summa	1 732 667	1 445 475

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	170 019	174 549
Fastighetsskatt	124 015	121 465
Kabel-tv/bredband	94 363	98 161
Självrisker	105 618	23 701
Summa	494 014	417 875

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	130 700	124 605
Förbrukningsmaterial	87 210	30 573
Revisionsarvoden	16 125	16 125
Övriga externa tjänster	27 903	15 663
Övriga förvaltningskostnader	133 923	54 129
Summa	395 861	241 095

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	38 847	41 101
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Summa	181 647	183 001

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Dröjsmålsränta	556	1 090
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Summa	556	1 096

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 498 245	65 498 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 498 245</u>	<u>65 498 245</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 393 875	-10 711 906
Årets avskrivning	-647 880	-681 969
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 041 755</u>	<u>-11 393 875</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>53 456 490</u></u>	<u><u>54 104 370</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	19 250 000	19 250 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
Summa	136 000 000	136 000 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 845 000	1 845 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 845 000</u>	<u>1 845 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 144 103	-1 085 754
Årets avskrivning	-58 356	-58 349
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 202 459</u>	<u>-1 144 103</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>642 541</u></u>	<u><u>700 897</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	453 671	453 671
Inköp	33 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>486 671</u>	<u>453 671</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-453 671	-453 671
Avskrivningar	-1 834	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-455 505</u>	<u>-453 671</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>31 166</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 537	1
Övriga fordringar	3 500	3 500
Summa	7 037	3 501
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8 587	0
Fastighetsskötsel	60 052	0
Försäkringspremier	145 205	140 977
Förvaltning	20 313	0
Kabel-TV	9 898	9 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 158	103 334
Summa	321 213	254 204

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	44 819	50 076
Förutbetalda avgifter/hyror	284 811	291 099
Löner/arvoden	142 800	141 900
Sociala avgifter	44 868	44 585
Uppl kostn rep och underhåll	0	83 853
Uppvärmning	151 490	116 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 457	6 925
Summa	710 245	749 741

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Alexander Paziraei
Ordförande

Andreas Rilegård

Emilia Okada

Martin Hansson

Stefan Kronqvist

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Översten 1

Org.nr. 769604-1800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Översten 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Översten 1 för år 2021 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