

# Årsredovisning 2022

Brf Översten 1

769604-1800



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVERSTEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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 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

### **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 Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Styrelsens sammansättning

Alexander Paziraei    Ordförande

Andreas Rilegård

Martin Hansson

Stefan Kronqvist

Louise Sjöholm

Colette de Graaf

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 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll 2023

Fortsatt arbete och projektering inför kommande stambyte och stigarledningar.

Byte till modernt nyckelsystem för att höja säkerheten och framtidssäkra låssystemet.

Styrelsen jobbar med att sänka sopkostnaderna bland annat genom att placera våra sopor i soprummet i stället för de öppna kärl vi har idag. Samt förbereda soprummet för återvinna förpackningar som blir fastighetens ansvar. På den platsen kärlen står idag planeras cykelparkering.

Fortsatt arbete med föreningens skyddsrum och förbättringar.

Avtal med leverantörer

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Teknisk förvaltning         | Delagott                                      |
| Trappstäd                   | Städhuset                                     |
| Besiktning/serviceavtal     | Dekra Industrial, Ecoguard, Brandsäkra Norden |
| Sommar- och vinterunderhåll | Fragaria Trädgårdar, Nytorget Fastigheter     |
| El                          | Vattenfall                                    |
| Fjärrvärme                  | Norrenergi                                    |
| 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 2022.

Den årliga konditionsbesiktningen av fastigheten utfördes under året av förvaltaren.

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

OVK besiktning har skett i september 2021.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Försäkringsupphandling

Bytt försäkring från Trygg Hansa till Folksam av två anledningar. Den första är att Trygg Hansa inte har ersatt föreningen för ett ärende från 2012 där deras hantverkare utfört felaktigt arbete. Den andra är att Trygg Hansa har dubblat försäkringspremien för alla BRF'er för kommande år.

### Förändringar i avtal

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel, från Nabo till Delagott.

### Övriga uppgifter

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 508 929 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 249 224 kronor. Kostnaden har belastat resultatet men föreslås i resultatdispositionen att ianspråk tas ur yttre reparationsfonden.

*Kostnaderna ovan avser bl a:*

Upprättande av ny och uppdaterad underhållsplan.

Förstudie kring föreningens stammar och vattenledningar.

Förbättringar i trädgården.

Löpande fastighetsunderhåll.

Uppstart av stambytesprojekt och projektering.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 4 116 440   | 4 040 636   | 3 854 340   | 3 797 202   |
| Resultat efter fin. poster            | -389 361    | -3 534 812  | -1 522 578  | -290 860    |
| Soliditet, %                          | 99          | 98          | 99          | 99          |
| Yttre fond                            | 450 000     | 1 165 521   | 2 514 730   | 2 651 919   |
| Taxeringsvärde                        | 138 000 000 | 136 000 000 | 136 000 000 | 136 000 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 6 133       | 6 133       | 6 133       | 6 133       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 549         | 549         | 549         | 549         |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 44 329 158        | -                             | -                        | 44 329 158        |
| Upplåtelseavgifter    | 22 618 458        | -                             | -                        | 22 618 458        |
| Fond, yttre underhåll | 1 165 521         | -                             | -715 521                 | 450 000           |
| Balanserat resultat   | -4 039 346        | -3 534 812                    | 715 521                  | -6 858 636        |
| Årets resultat        | -3 534 812        | 3 534 812                     | -389 361                 | -389 361          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>60 538 980</b> | <b>0</b>                      | <b>-389 361</b>          | <b>60 149 618</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -6 858 636               |
| Årets resultat      | -389 361                 |
| <b>Totalt</b>       | <b><u>-7 247 998</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 450 000                         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -249 224                        |
| Balanseras i ny räkning              | -7 448 774                      |
|                                      | <b><u><u>-7 247 998</u></u></b> |

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

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 116 440                  | 4 040 636                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 46 087                     | 21 323                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 162 527</b>           | <b>4 061 959</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -3 394 799                 | -6 333 268                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -290 641                   | -395 861                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -184 369                   | -181 647                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -717 229                   | -708 070                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 587 038</b>          | <b>-7 618 846</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-424 511</b>            | <b>-3 556 887</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 35 210                     | 22 631                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -60                        | -556                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>35 150</b>              | <b>22 075</b>              |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-389 361</b>            | <b>-3 534 812</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-389 361</b>            | <b>-3 534 812</b>          |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 52 808 621        | 53 456 490        |
| Markanläggningar                              | 11  | 584 185           | 642 541           |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 20 162            | 31 166            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>53 412 968</b> | <b>54 130 197</b> |
|                                               |     |                   |                   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>53 412 968</b> | <b>54 130 197</b> |
|                                               |     |                   |                   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 39 458            | 59 332            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 8 030             | 7 037             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 271 829           | 321 213           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>319 317</b>    | <b>387 582</b>    |
|                                               |     |                   |                   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 7 329 699         | 7 020 703         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>7 329 699</b>  | <b>7 020 703</b>  |
|                                               |     |                   |                   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 649 016</b>  | <b>7 408 285</b>  |
|                                               |     |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>61 061 983</b> | <b>61 538 482</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 66 947 616        | 66 947 616        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 450 000           | 1 165 521         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>67 397 616</b> | <b>68 113 137</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -6 858 636        | -4 039 346        |
| Årets resultat                               |     | -389 361          | -3 534 812        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 247 998</b> | <b>-7 574 157</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>60 149 618</b> | <b>60 538 980</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 157 056           | 279 829           |
| Skatteskulder                                |     | 12 207            | 9 428             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 743 102           | 710 245           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>912 365</b>    | <b>999 502</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>61 061 983</b> | <b>61 538 482</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>7 020 703</b>           | <b>9 923 222</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -389 361                   | -3 534 812                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 717 229                    | 708 070                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>327 868</b>             | <b>-2 826 742</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 68 265                     | -105 028                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -87 137                    | 62 251                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>308 996</b>             | <b>-2 869 519</b>          |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | -33 000                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>-33 000</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>308 996</b>             | <b>-2 902 519</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>7 329 699</b>           | <b>7 020 703</b>           |

# 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 1 519 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 20,6 %.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b>          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| El, IMD                                | 257 534          | 213 975          |
| El, vidaref                            | 3 666            | 4 519            |
| Hysesintäkter övr objekt               | 48 600           | 48 300           |
| Uppvärmning, vidaref                   | 390 494          | 350 375          |
| Vatten/avlopp, vidaref                 | 47 614           | 54 635           |
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 368 532        | 3 368 832        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 15 453           | 13 328           |
| Övriga intäkter                        | 30 634           | 7 995            |
| <b>Summa</b>                           | <b>4 162 527</b> | <b>4 061 959</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service                  | 17 884         | 52 863         |
| Brandsäkerhet                           | 43 374         | 19 584         |
| Fastighetsskötsel                       | 229 357        | 204 742        |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 4 456          | 216 677        |
| Städning                                | 140 969        | 96 210         |
| Yttre skötsel/snöröjning                | 223 582        | 270 505        |
| <b>Summa</b>                            | <b>659 622</b> | <b>860 581</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>      |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Löpande reparationer       | 508 929        | 277 003          |
| Planerat underhåll         | 249 224        | 2 969 004        |
| <b>Summa</b>               | <b>758 153</b> | <b>3 246 006</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 345 772          | 442 108          |
| Sophämtning                        | 131 059          | 116 554          |
| Uppvärmning                        | 980 374          | 1 015 640        |
| Vatten                             | 127 072          | 158 365          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 584 277</b> | <b>1 732 667</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 168 969        | 170 019        |
| Fastighetsskatt                      | 129 115        | 124 015        |
| Kabel-tv/bredband                    | 94 663         | 94 363         |
| Självrisker                          | 0              | 105 618        |
| <b>Summa</b>                         | <b>392 747</b> | <b>494 014</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 97 802         | 130 700        |
| Förbrukningsmaterial                   | 3 057          | 87 210         |
| Revisionsarvoden                       | 18 125         | 16 125         |
| Övriga externa tjänster                | 11 995         | 27 903         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 159 661        | 133 923        |
| <b>Summa</b>                           | <b>290 641</b> | <b>395 861</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 39 469         | 38 847         |
| Styrelsearvoden                 | 144 900        | 142 800        |
| <b>Summa</b>                    | <b>184 369</b> | <b>181 647</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dröjsmålskostnader                                       | 60          | 556         |
| <b>Summa</b>                                             | <b>60</b>   | <b>556</b>  |

| Not 10, Byggnad och mark                   | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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           | -12 041 755              | -11 393 875              |
| Årets avskrivning                          | -647 869                 | -647 880                 |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | <u>-12 689 624</u>       | <u>-12 041 755</u>       |
| Utgående restvärde enligt plan             | <u><u>52 808 621</u></u> | <u><u>53 456 490</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>19 250 000</i>        | <i>19 250 000</i>        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 71 000 000               | 64 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                        | 67 000 000               | 72 000 000               |
| <b>Summa</b>                               | <b>138 000 000</b>       | <b>136 000 000</b>       |

| Not 11, Markanläggningar               | 2022                  | 2021                  |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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       | -1 202 459            | -1 144 103            |
| Årets avskrivning                      | -58 356               | -58 356               |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | <u>-1 260 815</u>     | <u>-1 202 459</u>     |
| Utgående restvärde enligt plan         | <u><u>584 185</u></u> | <u><u>642 541</u></u> |

| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>    |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 486 671              | 453 671              |
| Inköp                                         | 0                    | 33 000               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>486 671</u>       | <u>486 671</u>       |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -455 505             | -453 671             |
| Avskrivningar                                 | -11 004              | -1 834               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-466 509</u>      | <u>-455 505</u>      |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><u>20 162</u></u> | <u><u>31 166</u></u> |

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 4 530             | 3 537             |
| Övriga fordringar                | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa</b>                     | <b>8 030</b>      | <b>7 037</b>      |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                                                    | 8 587             | 8 587             |
| Fastighetsskötsel                                           | 32 318            | 60 052            |
| Försäkringspremier                                          | 118 816           | 145 205           |
| Förvaltning                                                 | 21 460            | 20 313            |
| Kabel-TV                                                    | 9 909             | 9 898             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 80 739            | 77 158            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>271 829</b>    | <b>321 213</b>    |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 15 000         | 15 000         |
| El                                                   | 40 213         | 44 819         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 284 811        | 284 811        |
| Löner/arvoden                                        | 144 900        | 142 800        |
| Sociala avgifter                                     | 45 528         | 44 868         |
| Uppvärmning                                          | 149 296        | 151 490        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 63 354         | 26 457         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>743 102</b> | <b>710 245</b> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Alexander Paziraei  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Andreas Rilegård

\_\_\_\_\_  
Louise Sjöholm

\_\_\_\_\_  
Martin Hansson

\_\_\_\_\_  
Stefan Kronqvist

\_\_\_\_\_  
Colette de Graaf

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 63f5df5326d0ee2952c389a6

**Finalized at:** 2023-02-22 13:39:42 CET

**Title:** BRF Översten Årsredovisning.pdf

**Digest:** LYMurIpJtDjs10B2ZXCad055ZbXypYvVoC1Xb1ImT70=-2

**Initiated by:** max.gistera@folkessonab.se (*max.gistera@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2023-02-22 13:39:31 CET with Swedish BankID (19680510-XXXX)
- Stefan Krongvist signed at 2023-02-22 12:55:17 CET with Swedish BankID (19520503-XXXX)
- Perjöns Lars Martin Hansson signed at 2023-02-22 10:58:28 CET with Swedish BankID (19650621-XXXX)
- Louise Sjöholm signed at 2023-02-22 13:05:23 CET with Swedish BankID (19940118-XXXX)
- Colette De Graaf signed at 2023-02-22 12:43:42 CET with Swedish BankID (19680115-XXXX)
- Andreas Rilegård signed at 2023-02-22 12:54:05 CET with Swedish BankID (19890602-XXXX)
- Alexander Paziraei signed at 2023-02-22 13:15:58 CET with Swedish BankID (19940825-XXXX)

# 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 2022.

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 2022 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 lagar och bestämmelser.
- 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 2022 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

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 63f5df5326d0ee2952c389a6

**Finalized at:** 2023-02-22 13:39:37 CET

**Title:** BRF Översten revisionsberättelse.pdf

**Digest:** MP+UtxzZeSuPyREPA8XRGZkC0RQu0Co0NgKEiIX6U1k=

**Initiated by:** max.gistera@folkessonab.se (*max.gistera@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2023-02-22 13:39:31 CET with Swedish BankID (19680510-XXXX)