Brf Översten i Örebro
Org nr 769630-3978

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 15 mars 2022 haft följande sammansättning:

Ann Gustafsson	Ledamot	Ordförande
Hans Ladarp	Ledamot	
Per-Olov Gelin	Ledamot	
Annika Imhagen	Suppleant	

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit sju (sju) st protokollförda sammanträden inklusive konstituerande efter stämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning
Kerstin Ladarp och Margareta Hammarström.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2018.

Föreningens fastighet
Föreningen är ägare till fastigheten Grenadjären 21 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 26 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 1 868 m^2. Föreningen disponerar 21 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning inom Grenadjärstaden, Örebro avseende kvartersgator, grönytor inkl. belysning och ledningar. Grenadjärstaden förvaltas av Örebroporten Fastigheter AB, vilken föreningen enligt avtal ska ersätta för sin del av kostnaden för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna. Rörlig kostnad för vattenförbrukning tillkommer.

Väsentliga servitut
Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende dels rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten-, dagvatten- och avloppsledningar med tillhörande brunnar i dess faktiska läge, dels rätt att anlägga, underhålla och förnya 20 markparkeringsplatser med tillhörande motorvärmare och ledningar samt rätt att ta väg för in- och utfart till nämnda parkeringsplatser.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende dels rätt att anlägga, underhålla och förnya grönyta, dels rätt att anlägga, underhålla och förnya en parkeringsplats med tillhörande motorvärmare och ledning.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ramp och entré.

Fastighetens underhållsbehov
Föreningen har upprättat en underhållsplan för fastigheten under 2021. Då fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll
inplanerat den närmaste åren. Enligt stadgarna sätter föreningen av 30 kr/kvm till en fond för yttre underhåll.

Föreningens skattemässiga status
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsätts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 12 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har omsatt ett lån i september 2022 på 6,3 Mkr till en fast räntesats på 3,87%. Lånet är bundet till och med 2027-09-29.
I december 2022 installerades 6 stycken laddstationer för elbilar på våra parkeringsplatser. Månadsavgiften för en laddstolpe är 350 kr/månaden plus kostnad förbrukad el.
Årsavgifterna för 2023 kommer höjas med 15% på grund av ökade räntekostnader samt prisökning på driftkostnader.

Under året har vi en "blomstergrupp" i föreningen som sköter om våra 3 utomhus krukor. Styrelsen tackar "blomstergruppen" för ett deras arbete att göra fint vid entrén.
Styrelsen har arbetat med ett projekt att komplettera våra cykelställ med anordning för ramlåsning. Beslut har tagits av styrelsen att lägga ned projektet på grund av kostnaden och att lösningen inte är tillräckligt bra.

Flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	kr	1 404 992	1 403 374	1 400 921	1 411 645
Resultat efter finansiella poster	kr	-20 626	20 214	101 704	92 951
Soliditet	%	77	77	77	76
Likviditet	%	126	135	118	89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	683	683	683	683
Skuldsättning per kvm	kr	9 919	10 152	10 385	10 619
Energikostnad per kvm	kr	106	116	77	82
Räntekänslighet	%	14,5	14,9	15,2	15,5
Sparande per kvm	kr	279	301	345	340

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	41 497 000	22 128 000	182 130	234 151	20 214
Reservering till yttre fond			56 040	-56 040	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				20 214	-20 214
Årets resultat					-20 626
Belopp vid årets utgång	41 497 000	22 128 000	238 170	198 325	-20 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	198 325
Årets resultat	-20 626
	177 699

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	56 040
I ny räkning balanseras	121 659
	177 699

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-20 626
Dispositioner	-56 040
Årets resultat efter dispositioner	-76 666

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	294 210

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 404 992	1 403 374
Summa rörelseintäkter		**1 404 992**	**1 403 374**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-507 854	-515 268
Övriga externa kostnader	4	-104 567	-92 307
Arvoden och personalkostnader	5	-28 901	-27 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 860	-541 860
Summa rörelsekostnader		**-1 183 182**	**-1 177 344**
Rörelseresultat		***221 810***	***226 030***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 746	1 851
Räntekostnader		-244 182	-207 667
Summa finansiella poster		**-242 436**	**-205 816**
Resultat efter finansiella poster		***-20 626***	***20 214***
Årets resultat		***-20 626***	***20 214***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-20 626	20 214
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-56 040	-56 040
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-76 666**	**-35 826**

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	81 790 700	82 332 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	102 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*81 893 100*	*82 332 560*
Summa anläggningstillgångar		**81 893 100**	**82 332 560**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11	11
Övriga fordringar	9	31 128	8 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 557	53 939
Klientmedel i SHB		1 081 806	934 493
Summa kortfristiga fordringar		*1 165 502*	*996 945*
Summa omsättningstillgångar		**1 165 502**	**996 945**
Summa tillgångar		**83 058 602**	**83 329 505**

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 625 000	63 625 000
Fond för yttre underhåll		238 170	182 130
Summa bundet eget kapital		*63 863 170*	*63 807 130*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		198 324	234 151
Årets resultat		-20 626	20 214
Summa fritt eget kapital		*177 698*	*254 365*
Summa eget kapital		**64 040 868**	**64 061 495**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 092 000	12 328 000
Summa långfristiga skulder		**18 092 000**	**12 328 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	436 000	6 636 000
Leverantörsskulder		190 497	51 531
Övriga skulder	12	0	12 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	299 237	240 317
Summa kortfristiga skulder		**925 734**	**6 940 010**
Summa eget kapital och skulder		**83 058 602**	**83 329 505**

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	221 810	226 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	541 860	541 860
Erhållen ränta	1 746	1 851
Erlagd ränta	-244 182	-207 667
	521 234	**562 074**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-21 244	-4 530
Ökning/minskning leverantörsskulder	138 966	5 208
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	46 759	24 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**685 715**	**586 810**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-102 400**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-436 000	-436 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-436 000**	**-436 000**
Årets kassaflöde	**147 315**	**150 810**
Likvida medel vid årets början	**934 493**	**783 683**
Avrundningar	**-2**	**0**
Likvida medel vid årets slut	**1 081 806**	**934 493**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.
Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 276 140	1 276 140
Hyror parkering	62 000	60 000
Vattenavgifter	17 929	21 194
Kabel-TV avgifter	68 640	68 640
Brutto	1 424 709	1 425 974
Hyresförluster vakanser parkering	-19 717	-22 600
Summa nettoomsättning	**1 404 992**	**1 403 374**

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	92 864	92 700
Reparationer, löpande underhåll	26 970	30 011
Elavgifter	68 951	71 228
Uppvärmning	82 733	91 753
Vatten och avlopp	46 635	54 156
Renhållning	55 336	47 526
Försäkringar	18 080	13 197
Avgift till gemensamhetsanläggning	44 632	43 470
Kabel-TV / Internet	67 516	67 565
Övriga fastighetskostnader	4 137	3 662
Summa driftskostnader	**507 854**	**515 268**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kommunikation	3 688	2 198
Revision	16 000	18 000
Föreningsmöten	2 625	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 705	38 665
Övriga förvaltningskostnader	7 576	6 514
Konsultarvoden	12 500	13 375
Övriga externa tjänster	17 871	13 555
Medlems- och föreningsavgifter	3 602	0
Summa övriga externa kostnader	**104 567**	**92 307**

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	24 150	23 300
Sociala kostnader	4 751	4 609
Summa arvoden, personalkostnader	**28 901**	**27 909**

Not 6 Finansiella intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 642	1 834
Övriga ränteintäkter	104	17
Summa finansiella intäkter	**1 746**	**1 851**

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 167 440	-1 625 580
Årets avskrivningar	-541 860	-541 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 709 300	-2 167 440
Utgående planenligt värde	62 313 912	62 855 772
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 476 788	19 476 788
Utgående planenligt värde	19 476 788	19 476 788
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**81 790 700**	**82 332 560**

	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	9 800 000
	49 200 000	40 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 200 000	40 800 000
	49 200 000	40 800 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
- Inköp laddstolpar	102 400	0
Utgående anskaffningsvärden	102 400	0
Redovisat värde	102 400	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekontot	105	0
Skattefordringar	23 714	0
Fordran andelshavare, vatten	7 309	8 502
Summa övriga kortfristiga fordringar	**31 128**	**8 502**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	3,87	2027-09-29	6 200 000
Stadshypotek	0,94	2025-09-29	6 118 000
Stadshypotek	0,96	2025-09-29	6 210 000

Summa skulder till kreditinstitut	18 528 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-436 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 092 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	16 348 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 875 000	20 875 000
Summa ställda säkerheter	**20 875 000**	**20 875 000**

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	0	609
Personalens källskatt	0	6 944
Skulder till anställda	0	4 609
Summa övriga kortfristiga skulder	**0**	**12 162**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteskuld	80 499	39 513
Arvoden	40 150	38 600
Årsavgifter	129 356	106 434
Elavgifter	7 977	8 019
Uppvärmningsavgifter	13 922	19 664
Vattenavgifter	11 774	10 455
Renhållningsavgifter	1 818	1 609
Övriga interimskulder	13 741	16 024
Summa	299 237	240 318

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ann Gustafsson
Ordförande

Hans Ladarp

Per-Olov Gelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANN GUSTAVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-13 12:52:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Monica Gustafsson

Datum

Ann Gustavsson

Leveranskanal: E-post

PER-OLOV GELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-13 13:49:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per-Olov Gelin

Datum

Per-Olov Gelin

Leveranskanal: E-post

HANS LADARP Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-13 16:38:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS LADARP

Datum

Hans Ladarp

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-16 09:00:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten i Örebro, org.nr 769630-3978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten i Örebro för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns sid 4 under rubrik Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret, sista stycket. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Översten i Örebro för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Signerat 2023-02-16 08:59:36 UTC Oneflow ID 4353688 Sida 2 / 4

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 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 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Signerat 2023-02-16 08:59:36 UTC Oneflow ID 4353688 Sida 3 / 4

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-16 08:59:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post