

**Brf Översten i Örebro**  
**Org nr 769630-3978**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Per-Olov Gelin	Ledamot	Ordförande
Hans Ladar	Ledamot	
Ann Gustafsson	Ledamot	
Ronja Grenehed	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*

Ronja Grenehed

#### *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<sup>2</sup>. 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 2020. 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/fastighets skatt*

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts 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 2 (5) bostadsrätter överlåtits.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2021 är oförändrade. Inga höjningar har skett sedan BRF bildades. Ett lån har omsatts under året med en ny ränta på 0,96%. Ett lån ska omsättas 29 september 2021.

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 400 921	1 411 645	1 482 877	365 086
Resultat efter finansiella poster	kr	101 704	92 951	178 866	42 760
Soliditet	%	77	76	76	75
Likviditet	%	118	89	62	41
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	730	732	731	183
Låneskuld per totala kvm	kr	10 385	10 619	10 852	11 175
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	36	43	52	14

2017 års jämförelsetal speglar perioden 1 oktober tom 31 december.

*Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	41 497 000	22 128 000	70 050	151 576	92 951
Reservering till yttre fond			56 040	-56 040	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				92 951	-92 951
Årets resultat					101 704
Belopp vid årets utgång	41 497 000	22 128 000	126 090	188 487	101 704

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	188 487
Årets resultat	101 704
	<hr/>
	290 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	56 040
I ny räkning balanseras	234 151
	<hr/>
	290 191

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	101 704
Dispositioner	-56 040
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	45 664

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	182 130
---	---------



**Resultaträkning**

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 400 921	1 411 645
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 400 921</b>	<b>1 411 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-456 256	-476 050
Övriga externa kostnader	4	-64 856	-59 624
Arvoden och personalkostnader	5	-28 613	-29 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 860	-541 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 091 585</b>	<b>-1 107 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>309 336</b>	<b>304 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 439	522
Räntekostnader		-209 071	-211 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 632</b>	<b>-211 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 704</b>	<b>92 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 704</b>	<b>92 951</b>



Brf Översten i Örebro  
769630-3978

8(15)

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### Tillgångar

1

#### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

82 874 420

83 416 280

*Summa materiella anläggningstillgångar*

82 874 420

83 416 280

**Summa anläggningstillgångar**

**82 874 420**

**83 416 280**

#### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1

9

Övriga fordringar

8

8 745

10 238

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 176

23 477

Klientmedel i SHB

783 683

559 613

*Summa kortfristiga fordringar*

841 605

593 337

**Summa omsättningstillgångar**

**841 605**

**593 337**

**Summa tillgångar**

**83 716 025**

**84 009 617**



**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

63 625 000

63 625 000

Fond för yttre underhåll

126 090

70 050

*Summa bundet eget kapital*

63 751 090

63 695 050

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

188 487

151 576

Årets resultat

101 704

92 951

*Summa fritt eget kapital*

290 191

244 527

**Summa eget kapital**

**64 041 281**

**63 939 577**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

12 746 250

12 884 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 746 250**

**12 884 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

6 653 750

6 952 000

Leverantörsskulder

46 323

28 902

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

228 421

205 138

**Summa kortfristiga skulder**

**6 928 494**

**7 186 040**

**Summa eget kapital och skulder**

**83 716 025**


**84 009 617**

**Kassaflödesanalys**

**2020-01-01**                      **2019-01-01**  
**-2020-12-31**                      **-2019-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	309 336	304 228
Erhållen ränta	1 439	522
Avskrivningar	541 860	541 860
Erlagd ränta	-209 071	-211 799
	<u>643 564</u>	<u>634 811</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-24 198	17 074
Ökning/minskning leverantörsskulder	17 421	-16 168
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	23 283	-37 090
	<u>660 070</u>	<u>598 627</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-436 000	-436 000
	<u>-436 000</u>	<u>-436 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
	<u>-436 000</u>	<u>-436 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>224 070</b>	<b>162 627</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>559 613</b>	<b>396 986</b>
	<u>783 683</u>	<u>559 613</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		
		<u>559 613</u>



## **Tilläggsupplysningar**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna avseende redovisning av lån har förändrats. Låneskulder som förfaller under kommande redovisningsperiod presenteras som kortfristig skuld i balansräkningen.

#### **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

#### **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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 276 140	1 276 140
Hyror parkering	60 000	62 000
Vattenavgifter	19 641	23 365
Kabel-TV avgifter	68 640	68 640
Brutto	1 424 421	1 430 145
Hysesförluster vakanser parkering	-23 500	-18 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 400 921</u></b>	<b><u>1 411 645</u></b>

#### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	96 375	92 476
Reparationer, löpande underhåll	32 165	24 874
Elavgifter	54 947	73 905
Uppvärmning	66 334	80 159
Vatten och avlopp	23 279	0
Renhållning	45 686	41 618
Försäkringar	10 669	10 408
Avgift till gemensamhetsanläggning	43 470	78 418
Kabel-TV / Internet	67 681	67 712
Övriga fastighetskostnader	15 651	6 480
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>456 257</u></b>	<b><u>476 050</u></b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	80
Kommunikation	2 198	2 078
Porto	0	360
Revision	20 575	10 625
Föreningsmöten	500	2 675
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 111	37 125
Övriga förvaltningskostnader	991	3 257
Övriga externa tjänster	3 481	3 424
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>64 856</u></b>	<b><u>59 624</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	23 651	23 250
Sociala kostnader	4 962	6 633
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>28 613</u></b>	<b><u>29 883</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 422	521
Övriga ränteintäkter	17	1
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 439</u></b>	<b><u>522</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 083 720	-541 860
Årets avskrivningar	-541 860	-541 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 625 580	-1 083 720
Utgående planenligt värde	<u>63 397 632</u>	<u>63 939 492</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 476 788	19 476 788
Utgående planenligt värde	19 476 788	19 476 788
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>82 874 420</u></b>	<b><u>83 416 280</u></b>

*Handwritten signature*

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	<u>40 800 000</u>	<u>40 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
	<u>40 800 000</u>	<u>40 800 000</u>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fordran andelshavare, vatten	8 745	10 238
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>8 745</u></b>	<b><u>10 238</u></b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,33	2022-09-29	6 500 000
Stadshypotek	0,96	2021-09-29	6 384 000
Stadshypotek	0,96	2025-09-29	6 516 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 400 000
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			-6 217 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 746 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			17 220 000

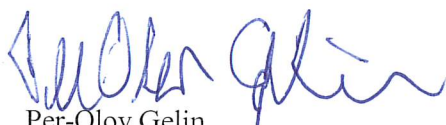




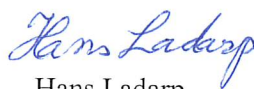
Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	20 875 000	20 875 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 875 000</b>	<b>20 875 000</b>

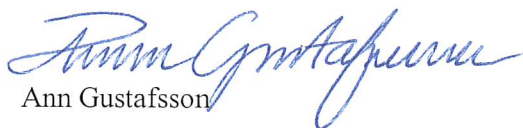
Örebro 27-2-21



Per-Olov Gelin  
Ordförande



Hans Ladarp



Ann Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



## 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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 2020 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.

### 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 9 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor