

Brf Översten i Örebro
Org nr 769630-3978

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Översten i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

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 m². Föreningen disponerar 21 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara 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. Årskostnaden 2018 uppgår till ca 41 800 kr. 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

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

JB

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 720 kr/m².

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 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 JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till 30 september 2019.

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


Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 603 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. 

Under året har tre (13) bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 37 (41).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 april 2018 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|------------|
| Isabella Karebo | Ledamot | Ordförande |
| Bulent Oktay | Ledamot | |
| Carolina Nilsson | Ledamot | |
| Per-Olov Gelin | Suppleant | |
| Johanna Svensson | Suppleant | |

Vid föreningsstämman avgick Lars-Eric Wilson, Bengt Håkansson, Anders Edgren och Bengt Nilsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sex (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Camilla Backlund

Ordinarie

Deloitte AB
Sara Andersson

Suppleant

Valberedning

Simon Kreü

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Resultat enligt resultaträkningen tkr | 179 | 43 |
| Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr | +542 | 0 |
| Resultat exkl. avskrivningar tkr | 721 | 43 |
| Årets amorteringar tkr | -603 | -0 |
| Årets likvidöverskott tkr | 118 | 43 |

Nyckeltal

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 1 483 | 365 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 179 | 43 |
| Soliditet | % | 76 | 75 |
| Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea | kr | 44 945 | 45 236 |
| Lån per kvm boarea | kr | 10 852 | 11 175 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,06 | 0,96 |
| Fastighetens belåningsgrad | % | 24 | 25 |

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

| | <u>Inbetalda</u> | <u>Upplåtelse-</u> | <u>Fond för yttre</u> | <u>Balanserat</u> | <u>Årets</u> |
|--|------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| | <u>insatser</u> | <u>avgifter</u> | <u>underhåll</u> | <u>resultat</u> | <u>resultat</u> |
| Belopp vid årets ingång | 41 497 000 | 22 128 000 | 0 | 0 | 42 760 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 14 010 | 28 750 | -42 760 |
| Årets resultat | | | | | 178 866 |
| Belopp vid årets utgång | 41 497 000 | 22 128 000 | 14 010 | 28 750 | 178 866 |

AB

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|---------|
| Balanserat resultat | 28 750 |
| Årets resultat | 178 866 |
| | <hr/> |
| Totalt | 207 616 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) | 56 040 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 151 576 |
| | <hr/> |
| Totalt | 207 616 |

Föreningens ekonomiska ställning

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 482 877 | 365 086 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 482 877 | 365 086 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -455 887 | -114 728 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -69 174 | -151 669 |
| Personalkostnader | 5 | -27 750 | -3 750 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -541 860 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 094 671 | -270 147 |
| Rörelseresultat | | 388 206 | 94 939 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 443 | 74 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -209 783 | -52 253 |
| Summa finansiella poster | | -209 340 | -52 179 |
| Resultat efter finansiella poster | | 178 866 | 42 760 |
| Årets resultat | | 178 866 | 42 760 |

Resultaträkningen 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs från 1 oktober 2017 tom 31 december 2017.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

83 958 140

84 500 000

Summa materiella anläggningstillgångar

83 958 140

84 500 000

Summa anläggningstillgångar

83 958 140

84 500 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

9 712

8 851

Övriga fordringar

9

396 986

408 851

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 086

6 961

Summa kortfristiga fordringar

447 784

424 663

Summa omsättningstillgångar

447 784

424 663

Summa tillgångar

84 405 924

84 924 663

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 625 000 | 63 625 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 14 010 | 0 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>63 639 010</u> | <u>63 625 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 28 750 | 0 |
| Årets resultat | | 178 866 | 42 760 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>207 616</u> | <u>42 760</u> |
| Summa eget kapital | | 63 846 626 | 63 667 760 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 10 | 19 836 000 | 20 272 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 836 000 | 20 272 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 436 000 | 603 000 |
| Leverantörsskulder | | 45 070 | 0 |
| Övriga skulder | 11 | 0 | 106 604 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 242 228 | 275 299 |
| Summa kortfristiga skulder | | 723 298 | 984 903 |
| Summa eget kapital och skulder | | 84 405 924 | 84 924 663 |

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

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

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 276 703 | 319 035 |
| Hyror parkering | 126 000 | 31 500 |
| Vattenavgifter | 20 548 | 5 888 |
| Telefoni, bredband, TV | 68 640 | 17 139 |
| Övriga intäkter | 28 979 | 0 |
| Brutto | 1 520 870 | 373 562 |
| Hyresförluster vakanser bostäder | 0 | -476 |
| Övriga vakanser hyresförluster | -37 993 | -8 000 |
| Summa nettoomsättning | <u>1 482 877</u> | <u>365 086</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 90 000 | 22 500 |
| Reparationer, löpande underhåll | 31 250 | 0 |
| Elavgifter | 69 165 | 21 564 |
| Uppvärmning | 96 446 | 26 706 |
| Vatten och avlopp | 7 286 | 3 569 |
| Renhållning | 40 936 | 10 800 |
| Försäkringar | 10 153 | 2 518 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 41 846 | 10 156 |
| IT-kommunikation & TV | 67 712 | 16 915 |
| Övriga fastighetskostnader | 1 093 | 0 |
| Summa driftskostnader | <u>455 887</u> | <u>114 728</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Entreprenören enligt avtal | 0 | 134 934 |
| Kommunikation | 2 326 | 373 |
| Revision | 9 500 | 3 000 |
| Föreningsmöten | 3 000 | 0 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 40 000 | 10 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 900 | 0 |
| Övriga externa tjänster | 13 448 | 2 525 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 837 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>69 174</u> | <u>151 669</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse inkl. sociala avgifter | 24 164 | 3 750 |
| Sociala kostnader | 3 586 | 0 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>27 750</u> | <u>3 750</u> |

Not 6 Finansiella intäkter

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 412 | 74 |
| Övriga ränteintäkter | 31 | 0 |
| Summa finansiella intäkter | <u>443</u> | <u>74</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 65 023 212 | 0 |
| Omklassificering | 0 | 65 023 212 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 65 023 212 | 65 023 212 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -541 860 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -541 860 | 0 |
| Utgående planenligt värde | <u>64 481 352</u> | <u>65 023 212</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 476 788 | 0 |
| Omklassificering | 0 | 19 476 788 |
| Utgående planenligt värde | 19 476 788 | 19 476 788 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>83 958 140</u> | <u>84 500 000</u> |
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 8 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 400 000 | 5 400 000 |
| | 31 400 000 | 14 200 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 31 400 000 | 14 200 000 |
| | <u>31 400 000</u> | <u>14 200 000</u> |

Not 8 Ställda säkerheter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 20 875 000 | 20 875 000 |
| Summa ställda säkerheter | 20 875 000 | 20 875 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Klientmedelskonto hos förvaltare | 396 986 | 408 851 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | 396 986 | 408 851 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 0,96 | 2021-09-30 | 6 650 000 |
| Stadshypotek | 0,88 | 2020-09-30 | 6 822 000 |
| Stadshypotek | 1,33 | 2022-09-30 | 6 800 000 |
| Summa: | | | 20 272 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -436 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 19 836 000 |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år | | | 18 092 000 |

OB

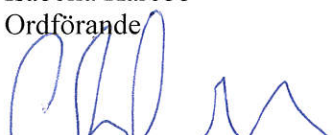
Not 11 Övriga skulder

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-----------------------|
| Skuld Entreprenörer | 0 | 106 604 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>0</u> | <u>106 604</u> |

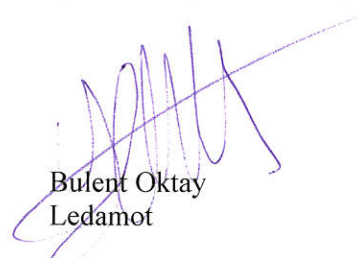
Örebro 2019-04-03



Isabella Karebo
Ordförande



Carolina Nilsson
Ledamot



Bulent Oktay
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23.

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Översten i Örebro
organisationsnummer 769630-3978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Översten i Örebro för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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.

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 på fel.


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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 de 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 Brf Översten i Örebro för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Umeå den 23 april 2019

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor