

Brf Översten i Örebro
Org nr 769630-3978

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 7 maj 2021 haft följande sammansättning:

Per-Olov Gelin	Ledamot	Ordförande
Hans Ladarp	Ledamot	
Ann Gustafsson	Ledamot	
Ronja Grenhed	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

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 m². 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/fastighetskatt

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 6 (2) bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under räkenskapsåret 2021

1. Vi har enligt budget låtit våra medlemsavgifter vara oförändrade.
2. Vi har låtit binda räntan på vårt 6 Mkr lån till fast ränta 0,94% tom år 2025.
3. Vi har förlängt försäkringsavtalet med Trygg Hansa till en något högre taxa än vad som gällde då JM ansvarade för försäkringen.
4. Vi har bundit vårt elprisavtal med Eon till en fast taxa om 0,574 kr under perioden 2021-10-01 - 2024-09-30 med en årsavgift på 240 kr.
5. Vi har undersökt möjlighet till investering i ladd-stationer på parkeringen. Installation kan ske snabbt utan kompletterande grävning eller nya kabla. Vi avvaktar tills vi har en intresseanmälan från medlemmarna
6. Vi har köpt in golvmattor till entrén och därmed avslutat avtalet att hyra mattor från en extern leverantör
7. Vi har köpt in snöskyffel och piavakvast så att vi tillsammans kan se till att hålla vår entre snöfri
8. Vi har investerat i tre stycket blomkrukor, låtit kantskära och lägga täckbark på våra rabatter

Planerade händelser under räkenskapsåret 2022

1. Vi har tagit fram en konstruktion att komplettera våra cykelställ för ramlåsning. Vi kommer under våren att få in en offert på tillverkning av ramlåsningarna.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 403 374	1 400 921	1 411 645	1 482 877
Resultat efter finansiella poster	kr	20 214	101 704	92 951	178 866
Soliditet	%	77	77	76	76
Likviditet	%	135	118	89	62
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	731	730	732	731
Låneskuld per totala kvm	kr	10 152	10 385	10 619	10 852
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49	36	43	52

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	126 090	188 487	101 704
Reservering till yttre fond			56 040	-56 040	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				101 704	-101 704
Årets resultat					<u>20 214</u>
Belopp vid årets utgång	41 497 000	22 128 000	182 130	234 151	20 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	234 151
Årets resultat	20 214
	<hr/>
	254 365

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	56 040
I ny räkning balanseras	198 325
	<hr/>
	254 365

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	20 214
Dispositioner	-56 040
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-35 826

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	238 170
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 403 374	1 400 921
Summa rörelseintäkter		1 403 374	1 400 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-515 268	-456 256
Övriga externa kostnader	4	-92 307	-64 856
Arvoden och personalkostnader	5	-27 909	-28 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 860	-541 860
Summa rörelsekostnader		-1 177 344	-1 091 585
<i>Rörelseresultat</i>		<i>226 030</i>	<i>309 336</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 851	1 439
Räntekostnader		-207 667	-209 071
Summa finansiella poster		-205 816	-207 632
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>20 214</i>	<i>101 704</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>20 214</i>	<i>101 704</i>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 332 560	82 874 420
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		82 332 560	82 874 420
Summa anläggningstillgångar		82 332 560	82 874 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11	1
Övriga fordringar	8	8 502	8 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 939	49 176
Klientmedel i SHB		934 493	783 683
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		996 945	841 605
Summa omsättningstillgångar		996 945	841 605
Summa tillgångar		83 329 505	83 716 025

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 625 000	63 625 000
Fond för yttre underhåll		182 130	126 090
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>63 807 130</u>	<u>63 751 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		234 151	188 487
Årets resultat		20 214	101 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>254 365</u>	<u>290 191</u>
Summa eget kapital		64 061 495	64 041 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 328 000	12 746 250
Summa långfristiga skulder		<u>12 328 000</u>	<u>12 746 250</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 636 000	6 653 750
Leverantörsskulder		51 531	46 323
Övriga skulder	11	12 162	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 317	228 421
Summa kortfristiga skulder		<u>6 940 010</u>	<u>6 928 494</u>
Summa eget kapital och skulder		83 329 505	83 716 025

Kassaflödesanalys

**2021-01-01
-2021-12-31** **2020-01-01
-2020-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 226 030 309 336

Erhållen ränta 1 851 1 439

Avskrivningar 541 860 541 860

Erlagd ränta -207 667 -209 071

562 074 **643 564**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -4 530 -24 198

Ökning/minskning leverantörsskulder 5 208 17 421

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 24 058 23 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten **586 810** **660 070**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -436 000 -436 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-436 000** **-436 000**

Årets kassaflöde **150 810** **224 070**

Likvida medel vid årets början **783 683** **559 613**

Likvida medel vid årets slut **934 493** **783 683**

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

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 276 140	1 276 140
Hyror parkering	60 000	60 000
Vattenavgifter	21 194	19 641
Kabel-TV avgifter	68 640	68 640
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 425 974	1 424 421
Hysesförluster vakanser parkering	-22 600	-23 500
Summa nettoomsättning	<u>1 403 374</u>	<u>1 400 921</u>

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	92 700	96 375
Reparationer, löpande underhåll	30 011	32 165
Elavgifter	71 228	54 947
Uppvärmning	91 753	66 334
Vatten och avlopp	54 156	23 279
Renhållning	47 526	45 686
Försäkringar	13 197	10 669
Avgift till gemensamhetsanläggning	43 470	43 470
Kabel-TV / Internet	67 565	67 681
Övriga fastighetskostnader	3 662	15 651
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>515 268</u>	<u>456 257</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kommunikation	2 198	2 198
Revision	18 000	20 575
Föreningsmöten	0	500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 665	37 111
Övriga förvaltningskostnader	6 514	991
Konsultarvoden	13 375	0
Övriga externa tjänster	13 555	3 481
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>92 307</u>	<u>64 856</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	23 300	23 651
Sociala kostnader	4 609	4 962
Summa arvoden, personalkostnader	<u>27 909</u>	<u>28 613</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 834	1 422
Övriga ränteintäkter	17	17
Summa finansiella intäkter	<u>1 851</u>	<u>1 439</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 023 212	65 023 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 625 580	-1 083 720
Årets avskrivningar	-541 860	-541 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 167 440	-1 625 580
Utgående planenligt värde	<u>62 855 772</u>	<u>63 397 632</u>
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	<u>82 332 560</u>	<u>82 874 420</u>

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	<hr/>	<hr/>
	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
	<hr/>	<hr/>
	40 800 000	40 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fordran andelshavare, vatten	8 502	8 745
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 502</u>	<u>8 745</u>

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	6 350 000
Stadshypotek	0,94	2025-09-29	6 251 000
Stadshypotek	0,96	2025-09-29	6 363 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 964 000
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			-6 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 328 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			16 784 000

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 875 000	20 875 000
Summa ställda säkerheter	20 875 000	20 875 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	609	0
Personalens källskatt	6 944	0
Skulder till anställda	4 609	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 162</u>	<u>0</u>

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per-Olov Gelin
Ordförande

Hans Ladarp

Ann Gustafsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER-OLOV GELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-10 11:08:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per-Olov Gelin

Datum

Per-Olov Gelin
po.gelin@telia.com

Leveranskanal: E-post

ANN GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-10 13:46:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Monica Gustafsson

Datum

Ann Gustafsson
gustafsson.ann@outlook.com

Leveranskanal: E-post

HANS LADARP Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-11 13:25:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS LADARP

Datum

Hans Ladarp
hans.ladarp@telia.com

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-18 07:59:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson
annchristin.eriksson@pwc.com

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 2021.

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 2021 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.

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 2021 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 försummelse 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

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-18 08:00:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post