

Årsredovisning 2024

Brf Översten i Riksten

769640-4800



Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten i Riksten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygplatsen 1	2023	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 048 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Asplund	Ordförande
Adam Hultqvist	Styrelseledamot
Jesper Lagerqvist	Styrelseledamot
Maria Nicole Mate Romul	Styrelseledamot
Robin Söderström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-25. Ändring av stadgar: Överlåtelseavgift betalas av köpare istället för säljare samt Birger Bostad ska inte längre utse ledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-13. Ändring av stadgar: Tillägg gällande digitala stämmor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under första halvåret av 2024 påverkades föreningens ekonomi negativt av dyra driftkostnader och höga räntor. När nuvarande styrelse tillträdde efter Birger Bostads interimstyrelse omförhandlades flera avtal, och skadeståndsanspråk riktades mot Birger Bostad. Parterna kom överens om skadeståndsanspråket och Birger Bostad betalade ut 204 tkr. På stämman beslutades även att föreningen själva skulle ansvara för gräsklippning och städdagar, vilket resulterade i lägre driftkostnader. Tack vare dessa insatser och medlemmarnas engagemang fick vi snabbt ekonomin i balans och vände den negativa trenden till en positiv utveckling.

Ekonomin är nu stabil, men utmaningen med höga räntekostnader kvarstår då föreningens lån är bundna en tid framöver. För att motverka detta behöver vi fortsätta hålla nere driftskostnaderna genom gemensamma insatser.

På längre sikt ser ekonomin lovande ut. Två lån förfaller i oktober 2025 och det tredje i oktober 2026, vilket enligt prognoser kommer att leda till lägre räntekostnader och stärka föreningens ekonomi.

Ett långsiktigt mål är att sänka avgifterna, men med rådande konjunkturläge är det svårt att fastställa en tidsplan. Det är dock tydligt att föreningens ekonomiska situation idag är betydligt stabilare än under första halvåret av 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023*	2021/22 (15 MÅN)
Nettoomsättning	4 263 139	1 411 278	0
Resultat efter fin. poster	-3 884 627	-24 874	-458 967
Soliditet (%)	73	69	5
Taxeringsvärde	103 800 000	29 367 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	329	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	94,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 940	12 000	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 940	12 000	-
Sparande per kvm totalyta, kr	158*	147	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	38	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	-	-
Räntekänslighet (%)	12,08	36,4	-

* Medlemmarna började flytta in under andra halvan av året, därav motsvarar intäkterna och driftskostnaderna endast ett par månader

* Sparande per kvm totalyta har korrigerats genom att exkludera förlikningen på 204 tkr

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har avskrivningar på föreningens byggnad och materiella anläggningstillgångar uppgått till totalt 4 727 496 kr. De höga avskrivningskostnaderna påverkar föreningens resultat, men innebär inget faktiskt utflöde av likvida medel.

Årsredovisningen för 2024 visar att Brf Översten i Riksten har ett positivt kassaflöde, vilket är en tydlig indikator på föreningens alltmer stabila ekonomi. Styrelsens strategiska arbete med att omförhandla avtal och optimera driftkostnader har resulterat i en stärkt likviditet.

Nyckeltalen bekräftar att föreningen har ett gott sparande per kvadratmeter, vilket skapar en solid ekonomisk grund för framtida underhåll och investeringar. Föreningens ekonomiska buffert har även stärkts under året, och tidigare utmaningar har hanterats framgångsrikt.

Under 2025 förväntas föreningens räntekostnader minska, då ett lån omförhandlades i oktober 2024 och två av våra tre lån ska förhandlas om i oktober 2025. Denna utveckling kommer att bidra till ett fortsatt positivt kassaflöde och ge föreningen ökat ekonomiskt handlingsutrymme.

Styrelsen anser att de har god kontroll över föreningens ekonomi och kommer att fortsätta följa både den interna utvecklingen och det makroekonomiska läget. En framtida översyn av avgifterna kan bli aktuell beroende på hur föreningens finansiella situation utvecklas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	132 630 000	-	2 650 000	135 280 000
Fond, yttre underhåll	0	-	26 986	26 986
Balanserat resultat	-458 967	-24 874	-26 986	-510 827
Årets resultat	-24 874	24 874	-3 884 627	-3 884 627
Eget kapital	132 146 159	0	-1 234 627	130 911 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-510 827
Årets resultat	-3 884 627
Totalt	-4 395 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 462
Balanseras i ny räkning	-4 563 917
	-4 395 455

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 263 139	1 411 278
Övriga rörelseintäkter	3	204 197	2
Summa rörelseintäkter		4 467 336	1 411 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 307 296	-499 112
Övriga externa kostnader	8	-125 188	-142 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 727 496	-312 955
Summa rörelsekostnader		-6 159 980	-954 685
RÖRELSERESULTAT		-1 692 644	456 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 408	988
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 216 391	-482 457
Summa finansiella poster		-2 191 983	-481 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 884 627	-24 874
ÅRETS RESULTAT		-3 884 627	-24 874

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	178 299 304	183 026 800
Summa materiella anläggningstillgångar		178 299 304	183 026 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 299 304	183 026 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 865	46 337
Övriga fordringar	11	2 016 583	6 408 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 444	119 984
Summa kortfristiga fordringar		2 118 892	6 574 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 794 097
Summa kassa och bank		0	2 794 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 118 892	9 368 515
SUMMA TILLGÅNGAR		180 418 196	192 395 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 280 000	132 630 000
Fond för yttre underhåll		26 986	0
Summa bundet eget kapital		135 306 986	132 630 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-510 827	-458 967
Årets resultat		-3 884 627	-24 874
Summa ansamlad förlust		-4 395 455	-483 841
SUMMA EGET KAPITAL		130 911 531	132 146 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 330 000	28 660 000
Summa långfristiga skulder		14 330 000	28 660 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 003 200	19 916 000
Leverantörsskulder		208 977	94 192
Skatteskulder		117 468	117 468
Övriga kortfristiga skulder		0	10 557 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	847 020	904 193
Summa kortfristiga skulder		35 176 665	31 589 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 418 196	192 395 315

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 692 644	456 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 727 496	312 955
	3 034 852	769 550
Erhållen ränta	24 408	988
Erlagd ränta	-2 299 206	-405 840
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 054	364 698
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 215 494	10 370 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 416 877	-92 899 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 441 329	-82 164 967
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-112 846 632
Avyttring av finansiella tillgångar	0	22 525 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-90 321 452
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 650 000	127 830 000
Upptagna lån	0	48 576 000
Amortering av lån	-242 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 407 200	176 406 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 034 129	3 919 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 039 808	120 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 005 679	4 039 808

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten i Riksten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 000 248	1 333 046
Hysesintäkter, p-platser	254 146	76 528
Övriga intäkter	8 745	1 704
Summa	4 263 139	1 411 278

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	2
Förlikning med birger bostad	204 001	0
Övriga rörelseintäkter	200	0
Summa	204 197	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 938	26 931
Trädgårdsarbete	5 618	0
Övrigt	43 385	53 158
Snöskottning	212 528	34 500
Summa	312 469	114 589

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	4 738	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 244
Dörrar och lås/porttele	638	0
VA	0	14 214
Ventilation	15 833	0
Summa	21 209	15 458

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	92 449	23 251
Uppvärmning	316 443	115 828
Vatten	248 389	0
Sophämtning	93 717	33 973
Summa	750 998	173 052

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 426	27 295
Övrigt	0	1 548
Bredband	110 133	31 420
Arvode teknisk förvaltning	49 061	18 282
Fastighetsskatt	0	117 468
Summa	222 620	196 013

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	23 200	0
Övriga förvaltningskostnader	39 500	49 694
Övriga arvoden	-31 250	31 250
Revisionsarvoden	43 738	42 925
Ekonomisk förvaltning	50 000	18 750
Summa	125 188	142 619

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 213 648	482 384
Övriga räntekostnader	2 743	73
Summa	2 216 391	482 457

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 339 755	70 378 123
Årets inköp	0	112 961 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 339 755	183 339 755
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-312 955	0
Årets avskrivning	-4 727 496	-312 955
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 040 451	-312 955
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 299 304	183 026 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 350 018</i>	<i>21 350 018</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000	15 207 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	14 160 000
Summa	103 800 000	29 367 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	10 904	5 162 386
Nabo Klientmedelskonto	1 012 271	801 724
Borgo	993 408	443 988
Summa	2 016 583	6 408 097

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 088	44 514
Fastighetsskötsel	9 769	14 944
Försäkringspremier	21 308	20 810
Bredband	27 779	27 216
Förvaltning	12 500	12 500
Summa	90 444	119 984

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-17	2,77 %	19 430 400	19 430 400
Nordea Hypotek	2026-10-21	4,74 %	14 330 000	14 572 800
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,84 %	14 572 800	14 572 800
Summa			48 333 200	48 576 000
Varav kortfristig del			34 003 200	19 916 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 333 200 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	2 757	0
Uppvärmning	39 980	45 781
Utgiftsräntor	399 569	482 384
Förutbetalda avgifter/hyror	351 630	322 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 084	53 084
Summa	847 020	904 193

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 576 000	48 576 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen fortsatt på den inslagna vägen med en stabil ekonomi och ett starkt medlemsengagemang. 2024 var föreningens första hela verksamhetsår, vilket har gett värdefulla erfarenheter för det fortsatta arbetet. Styrelsen fortsätter således att arbeta aktivt med att förvalta och stärka föreningens ekonomi.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Adam Hultqvist
Styrelseledamot

Jesper Lagerqvist
Styrelseledamot

Maria Nicole Mate Romul
Styrelseledamot

Patrik Asplund
Ordförande

Robin Söderström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Holman, Kungsbron Borevision
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 20:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 16:06

DOCUMENT ID:

H1Qty8pZ21x

ENVELOPE ID:

S1eKJ86-31g-H1Qty8pZ21x

DOCUMENT NAME:

Brf Översten i Riksten, 769640-4800 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM HULTQVIST adam@maklarservice.se	Signed Authenticated	14.03.2025 17:14 14.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.84.101
2. Bo Patrik Asplund bmm@telia.com	Signed Authenticated	15.03.2025 13:36 15.03.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 178.29.81.109
3. MARIA NICOLE MATE ROMUL niicoolemateromul@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2025 18:04 14.03.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.78
4. ROBIN SÖDERSTRÖM robin.soderstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:40 17.03.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.89.4
5. Jesper Johan Lagerqvist lagerqvistjesper@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 11:05 22.04.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.72.30
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:11 24.04.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Översten i Riksten, org.nr. 769640-4800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Översten i Riksten för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 1 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Översten i Riksten för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 20:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 16:06

DOCUMENT ID:

Sk-KJ16bhJg

ENVELOPE ID:

SyYk8aZ3Jg-Sk-KJ16bhJg

DOCUMENT NAME:

RB Översten i Rikssten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	24.04.2025 20:10	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	24.04.2025 20:10	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed