



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Överstelöjtnanten 1  | 1999    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 89 bostadsrätter om totalt 6 442 kvm. Byggnadernas totalyta är 6520 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Nina Birgitta Ebkar    | Ordförande      |
| Fredrik Strömberg      | Styrelseledamot |
| Sami Al-Zubaydy        | Styrelseledamot |
| Angela Lövgren Greberg | Suppleant       |
| Björn Erik Lagerström  | Suppleant       |
| Emil Hermansson        | Suppleant       |

### Valberedning

Tina Nordenbrink  
Robert Hammarstedt

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Andreas Holman    Revisor    BoRevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stambyte  
Yttertak - renovering Hus 11 och 15 - Helomläggning av tätskikt på yttertak samt plåtdetaljer, nya takluckor, takbrunnar, plåtbeslagningar och taksäkerhetsanordningar.
- 2022** ● OVK - godkänd  
Tvättstugor / torkrum - Nya ytskikt (målning) i tvättstugehall och torkrum.
- 2021-2022** ● Ventilation - Byte av styrsystem och nya energibesparande likströmsmotorer till fläktarna.
- 2021** ● Stamspolning, filmning av stammar, inventering badrum, gäst-wc och kök - Åtgärder tagna för bedömning av skick på köks- och avloppsstammar för beslut om åtgärd (relining eller stambyte).  
OVK-besiktning - Underkänd OVK.  
Utebelysning - 2 gamla höga lyktstolpar tagits bort och ersatts med nya LED-pollare i trapp mot entré i Hus 11 och 15 och mellan fastigheterna.
- 2020** ● Värmestammar - inmontering av avstängningsventiler - I samband med PCB-projektet monterades nya stamventiler in på samtliga 4 värmestammar i vardera hus så att vattnet i varje värmestam för sig kan stängas av vid behov.  
Buskar och häckar - Efter sakkunnigs bedömning klipptes föreningens häckar och buskar ner helt för att på sikt förtätas och få gröna friska blad igen och därmed även kunna ge ett insynsskydd för lägenheterna på markplan.  
Entréportar ek - Ekportar på fram- och baksida av Hus 11 och Hus 15 slipades och oljades.  
Utemöbler, klotgrill - 2 nya bord, 8 nya stolar och en klotgrill köptes in till den gemensamma uteplatsen.  
Brandvarnare - I samband med PCB saneringen på balkong monterades det upp en brandvarnare i hallen i samtliga lägenheter.  
Uppgradering av rabatter hus 15 - Rabatterna förbättrades genom att allt ogräs grävdes upp och därefter planterades det ett nytt japanskt körsbärsträd, rhododendronbuskar, lagerhägg och aroniabuskar samt varierande plantor med målsättningen att efterlikna rabatterna vid Hus 11.  
Nya skjutdörrspartier i glas vardagsrumsvägg mot balkong, installation av ett nytt väggelement i vardagsrum - Huvudentreprenör var Interoc Dörr och Fönster AB. VVS arbetena

- utfördes av Kasama AB.  
Sanering av PCB och asbest i vägg mot balkong - Fönster och balkongdörr byttes ut mot 2 st skjutdörrspartier i glas. Ett element bortmonterat.
- 2019** ● Renovering av tvättstuga hus 15 - Nytt kakel, klinkers, tätskikt och golvbrunn (efter vattenskada). Uppgradering av rabatter hus 11
- 2017** ● Nya hissar - KONE. Förlängd garantitid med 2,5 år. Garantitid: 2018-07-01 t.o.m 2025-07-01 där service och felavhjälpande är kostnadsfria.
- 2016** ● Stamspolning

### Planerade underhåll

- 2024** ● Genomgång och underhåll fönster och inglasning balkonger och terrasser markplan  
lordningsställande av gästlägenhet Hus 11 och 15

### Avtal med leverantörer

|                                              |                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Takrenovering och stambyte                   | Entreprenadavtal Tepac Entreprenad         |
| Projektledare för takrenovering och stambyte | Konsultavtal Projektledarhuset/Rak Systems |
| Bredband                                     | Bredband2                                  |
| Kabel-TV                                     | Tele 2                                     |
| Städning                                     | Skurgubben Städservice                     |
| Ekonomisk och Teknisk förvaltning            | SBC                                        |
| Revision                                     | BoRevision                                 |
| Försäkring                                   | Brandkontoret                              |
| Kodlås portar och tvättstugebokning          | Electrolux Professional                    |

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen planerar försäljning av den hyresrätt i Hus 15 som ombildades till bostadsrätt. Försäljningen kommer troligtvis att äga rum i augusti-september 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 37% from 2023-01-01.

Föreningen har tagit upp 2 lån under året:

Nordea

1) Kredit nr. 39758354841: 7 000 000 kr 2023-04-27, rörlig ränta rak amortering 2%/år

2) Kredit nr. 39758387820: 7 000 000 kr 2023-10-24, rörlig ränta rak amortering 2%/år

Förfallodagar 24/1, 24/4, 24/7 och 24/10.

Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen på marknaden.

Efter föreningens anspråk på vite gentemot Tepac Entreprenad AB, till följd av förseningar i flera etapper i hus 11 under entreprenaden, samt anspråk på vissa avgående kostnader, har Tepac krediterat 3,419,308 sek ink. moms efter att parterna träffat en förlikning den 14:e mars 2024. Detta innebär 3,419,308 sek mindre i lån som föreningen behöver ta.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 446 133   | 3 367 349   | 3 424 786   | 3 422 388   |
| Resultat efter fin. poster                         | 731 050     | -531 181    | -60 198     | -6 126 611  |
| Soliditet (%)                                      | 71          | 97          | 99          | 99          |
| Yttre fond                                         | 683 098     | 627 193     | 312 000     | 984 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 143 000 000 | 143 000 000 | 164 000 000 | 164 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 694         | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,6        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 213       | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 137       | -           | -           | -           |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 258         | 127         | 156         | 166         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 27          | 33          | 20          | 29          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 124         | 111         | 123         | 94          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 9           | 8           | 16          | 16          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 160         | 153         | 160         | 139         |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,19        | -           | -           | -           |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 49 906 516        | -                                            | -                               | 49 906 516        |
| Upplåtelseavgifter       | 27 963 196        | -                                            | -                               | 27 963 196        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 627 193           | -436 095                                     | 492 000                         | 683 098           |
| Balanserat resultat      | -7 337 490        | -95 086                                      | -492 000                        | -7 924 576        |
| Årets resultat           | -531 181          | 531 181                                      | 731 050                         | 731 050           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>70 628 234</b> | <b>0</b>                                     | <b>731 050</b>                  | <b>71 359 284</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 432 576        |
| Årets resultat                                                     | 731 050           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -492 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-7 193 526</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 193 526</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 446 133         | 3 367 349         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 30 892            | 66 964            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 477 025</b>  | <b>3 434 313</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 189 832        | -2 437 830        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -171 718          | -430 369          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -204 775          | -201 819          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -953 265          | -924 537          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 519 590</b> | <b>-3 994 555</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>957 435</b>    | <b>-560 242</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 60 175            | 29 079            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -286 560          | -18               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-226 386</b>   | <b>29 062</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>731 050</b>    | <b>-531 181</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>731 050</b>    | <b>-531 181</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 19 | 93 502 278         | 57 583 567        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 27 099             | 29 163            |
| Pågående projekt                              | 14     | 0                  | 2 040 063         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>93 529 377</b>  | <b>59 652 793</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>93 529 377</b>  | <b>59 652 793</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 19 886             | 25 473            |
| Övriga fordringar                             | 15     | 6 696 096          | 7 168 553         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16     | 97 334             | 94 004            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>6 813 316</b>   | <b>7 288 030</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                   |
| Kassa och bank                                |        | 0                  | 5 659 659         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>0</b>           | <b>5 659 659</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>6 813 316</b>   | <b>12 947 689</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>100 342 692</b> | <b>72 600 482</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 77 869 712         | 77 869 712        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 683 098            | 627 193           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>78 552 810</b>  | <b>78 496 905</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 924 576         | -7 337 490        |
| Årets resultat                               |        | 731 050            | -531 181          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 193 526</b>  | <b>-7 868 671</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>71 359 284</b>  | <b>70 628 234</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 13 930 000         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 13 896 111         | 1 279 309         |
| Skatteskulder                                |        | 9 140              | 6 791             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 1 148 157          | 686 148           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>28 983 408</b>  | <b>1 972 248</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>100 342 692</b> | <b>72 600 482</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023               | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                    |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>957 435</b>     | <b>-560 242</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                    |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 953 265            | 924 537           |
|                                                                                 | <b>1 910 700</b>   | <b>364 295</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 60 175             | 29 079            |
| Erlagd ränta                                                                    | -150 941           | -18               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 819 934</b>   | <b>393 356</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                    |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 90 921             | -118 549          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 12 945 542         | 1 086 646         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>14 856 396</b>  | <b>1 361 453</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                    |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -34 829 849        | -2 040 063        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-34 829 849</b> | <b>-2 040 063</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                    |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                  | 5 500 000         |
| Upptagna lån                                                                    | 14 000 000         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -70 000            | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>13 930 000</b>  | <b>5 500 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-6 043 453</b>  | <b>4 821 390</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>12 664 071</b>  | <b>7 842 681</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>6 620 619</b>   | <b>12 664 071</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Maskiner och inventarier | 3,33 %      |
| Byggnad                  | 1,23 - 20 % |
| Markanläggningar         | 3,33 %      |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 4 369 932        | 3 171 615        |
| Hysesintäkter bostäder   | 88 092           | 144 136          |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -22 023          | 0                |
| Påminnelseavgift         | 360              | 0                |
| Pantsättningsavgift      | 5 775            | 10 627           |
| Överlåtelseavgift        | 3 939            | 0                |
| Andrahandsuthyrning      | 0                | 40 968           |
| Öres- och kronutjämning  | 58               | 3                |
| <b>Summa</b>             | <b>4 446 133</b> | <b>3 367 349</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter       | -8 308        | 60 026        |
| Försäkringsersättning | 39 200        | 6 938         |
| <b>Summa</b>          | <b>30 892</b> | <b>66 964</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 64 374         | 62 721         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 11 670         | 12 494         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 105 100        | 102 175        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 66 623         | 33 204         |
| Larm och bevakning                  | 0              | 1 618          |
| Städning enligt avtal               | 13 952         | 82 246         |
| Hissbesiktning                      | 6 873          | 2 415          |
| Brandskydd                          | 0              | 9 725          |
| Myndighetstillsyn                   | 0              | 7 105          |
| Gårdkostnader                       | 1 175          | 4 675          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 179            |
| Snöröjning/sandning                 | 50 566         | 52 010         |
| Serviceavtal                        | 11 850         | 1 248          |
| Fordon                              | 0              | 37             |
| Förbrukningsmaterial                | 670            | 1 581          |
| <b>Summa</b>                        | <b>332 853</b> | <b>373 432</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 3 875          | 0              |
| Tvättstuga                   | 12 597         | 36 539         |
| Dörrar och lås/porttele      | 18 016         | 7 409          |
| VVS                          | 49 055         | 7 939          |
| Ventilation                  | 12 221         | 15 654         |
| Elinstallationer             | 0              | 15 938         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 921            | 23 239         |
| Hissar                       | 146 827        | 0              |
| Vattenskada                  | 77 020         | 47 600         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 45 141         | 9 849          |
| <b>Summa</b>                 | <b>365 673</b> | <b>164 167</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2023     | 2022           |
|------------------------------|----------|----------------|
| Underhåll av byggnad         | 0        | 328 500        |
| Ventilation                  | 0        | 75 000         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0        | 32 595         |
| <b>Summa</b>                 | <b>0</b> | <b>436 095</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 176 085          | 216 479          |
| Uppvärmning             | 808 181          | 726 743          |
| Vatten                  | 65 634           | 52 749           |
| Sophämtning/renhållning | 136 253          | 120 483          |
| Grovsopor               | 0                | 13 453           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 186 153</b> | <b>1 129 907</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 87 785         | 80 396         |
| Kabel-TV               | 24 962         | 32 919         |
| Bredband               | 49 396         | 49 396         |
| Samfällighetsavgifter  | 0              | 34 808         |
| Fastighetsskatt        | 143 010        | 136 710        |
| <b>Summa</b>           | <b>305 153</b> | <b>334 229</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 645          | 2 188          |
| Tele- och datakommunikation     | 4 248          | 4 297          |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 60 259         |
| Inkassokostnader                | 1 073          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 250         | 18 750         |
| Styrelseomkostnader             | 220            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 1 056          |
| Föreningskostnader              | 759            | 7 140          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 105 260        | 103 175        |
| Överlåtelsekostnad              | 9 189          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 9 457          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 3 126          | 7 754          |
| Administration                  | 4 218          | 52 175         |
| Konsultkostnader                | 11 273         | 168 413        |
| Föreningsavgifter               | 0              | 5 162          |
| <b>Summa</b>                    | <b>171 718</b> | <b>430 369</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 160 500        | 147 900        |
| Arbetsgivaravgifter | 44 275         | 53 919         |
| <b>Summa</b>        | <b>204 775</b> | <b>201 819</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022      |
|------------------------------|----------------|-----------|
| Räntekostnader fastighetslån | 286 482        | 0         |
| Dröjsmålsränta               | 63             | 0         |
| Övriga räntekostnader        | 15             | 18        |
| <b>Summa</b>                 | <b>286 560</b> | <b>18</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 71 038 527         | 71 038 527         |
| Omklass från pågående arbete                  | 36 869 912         | 0                  |
| Årets utrangering                             | -1 493 868         |                    |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>106 414 571</b> | <b>71 038 527</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -13 454 960        | -12 532 488        |
| Årets avskrivning                             | -951 201           | -922 472           |
| Årets utrangering                             | 1 493 868          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 912 293</b> | <b>-13 454 960</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>93 502 278</b>  | <b>57 583 567</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>20 195 897</i>  | <i>20 195 897</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 74 000 000         | 74 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 69 000 000         | 69 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>143 000 000</b> | <b>143 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 480 894         | 480 894         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>480 894</b>  | <b>480 894</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -451 731        | -449 666        |
| Avskrivningar                         | -2 064          | -2 065          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-453 795</b> | <b>-451 731</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>27 099</b>   | <b>29 163</b>   |

#### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                         | 2023-12-31  | 2022-12-31       |
|-------------------------|-------------|------------------|
| Vid årets början        | 2 040 063   | 0                |
| Takprojekt              | 90 125      | 1 712 375        |
| Stambyte                | 34 244 006  | 327 688          |
| PCB projekt (2020)      | 495 718     | 0                |
| Färdigställt under året | -36 869 912 | 0                |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>0</b>    | <b>2 040 063</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 75 477           | 69 032           |
| Klientmedel                            | 0                | 1 987 921        |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                | 45 509           |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0                | 49 600           |
| Transaktionskonto                      | 1 587 041        | 0                |
| Borgo räntekonto                       | 5 033 577        | 5 016 491        |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 696 096</b> | <b>7 168 553</b> |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet försäkr premier | 91 072        | 87 785        |
| Förutbet kabel-TV        | 6 262         | 6 219         |
| <b>Summa</b>             | <b>97 334</b> | <b>94 004</b> |

#### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2024-04-29               | 4,56 %                  | 6 930 000           | 0                   |
| Nordea                | 2024-10-07               | 4,54 %                  | 7 000 000           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 930 000</b>   | <b>0</b>            |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 930 000          | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 930 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 234 503          | 39 045         |
| Uppl kostn el                    | 17 387           | 15 560         |
| Uppl kostnad Värme               | 168 327          | 51 507         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 19 375           | 19 375         |
| Uppl kostn räntor                | 135 619          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 156 500          | 143 900        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 49 172           | 45 213         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 367 274          | 371 547        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 148 157</b> | <b>686 148</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 769 000 | Inga       |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-04-24 tog föreningen ytterligare ett lån i Nordea på 8 000 000kr rörlig ränta rak amortering 2%/år.

## Underskrifter

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

Solna

---

Nina Birgitta Ebkar  
Ordförande

---

Fredrik Strömberg  
Styrelseledamot

---

Sami Al-Zubaydy  
Styrelseledamot

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

---

Andreas Holman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 05:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 12.06.2024 07:34

DOCUMENT ID:

HkWTQ3IrR

ENVELOPE ID:

Bkl3I7nUHA-HkWTQ3IrR

DOCUMENT NAME:

Brf Överstelöjtnanten 1, 769604-4341 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Fredrik Strömberg<br>fredrik.eu.stromberg@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 12.06.2024 08:22<br>12.06.2024 08:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/12/25)<br>IP: 98.128.186.102 |
| 2. SAMI AL-ZUBAYDY<br>styrelsen.brfol1@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 12.06.2024 08:56<br>12.06.2024 08:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/12)<br>IP: 212.247.231.6  |
| 3. Nina Birgitta Ebkar<br>nina.ebkar@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 12.06.2024 10:33<br>12.06.2024 10:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/05/04)<br>IP: 31.208.64.237  |
| 4. ANDREAS HOLMAN<br>andreas.holman@borevision.se      | Signed<br>Authenticated | 13.06.2024 05:43<br>13.06.2024 05:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)<br>IP: 4.245.118.122  |

\* 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 Överstelöjtnanten 1, org.nr. 769604-4341

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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 BoRevision 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.

#### 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. 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 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 Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2023 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  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 05:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 12.06.2024 07:34

DOCUMENT ID:

r1a8mh8HC

ENVELOPE ID:

r128Q3LHC-r1a8mh8HC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Överstelöjtnanten 1.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. ANDREAS HOLMAN            |  Signed | 13.06.2024 05:42 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) |
| andreas.holman@borevision.se | Authenticated                                                                            | 13.06.2024 05:42 | Low    | IP: 4.245.118.122                |

\* 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