

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nikolai i Örebro
Org nr: 769636-2222



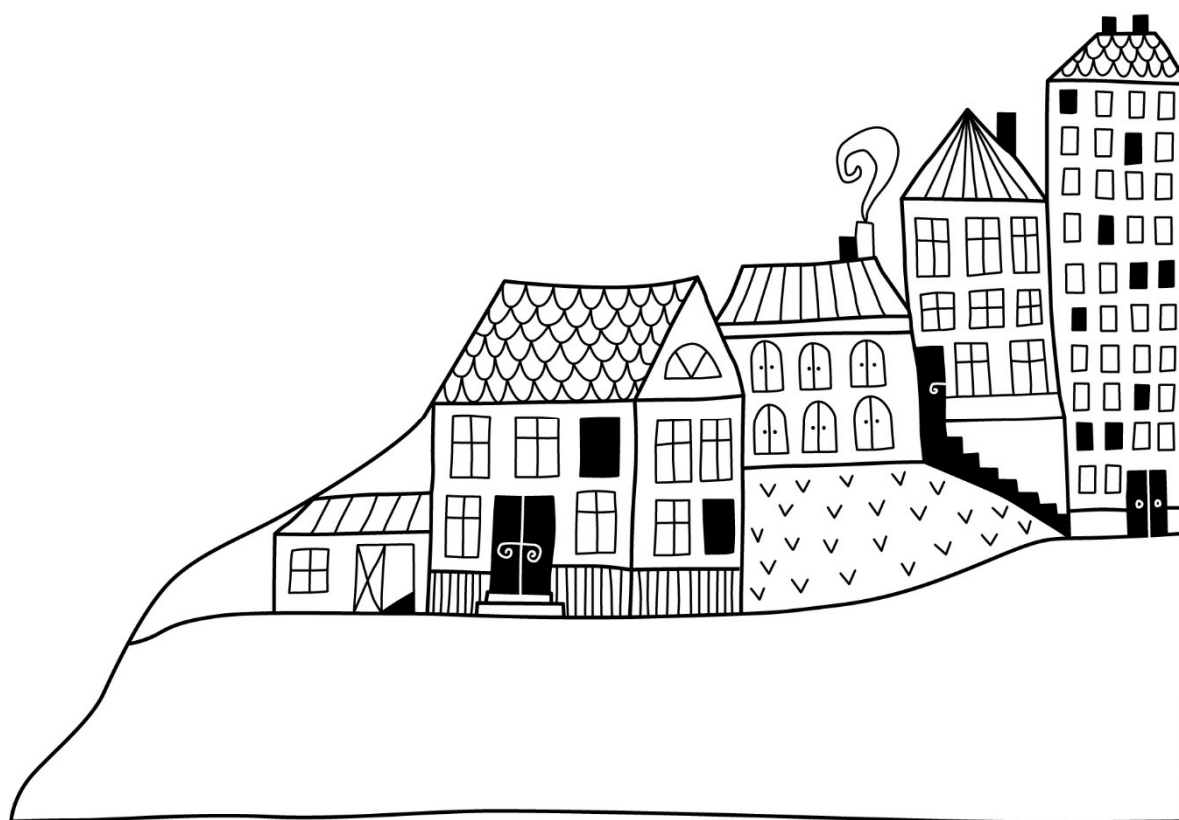


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nikolai i Örebro får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Örebro Startbanan 5. På fastigheten finns 3 byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Karlsdalsallén 15,17,19 och 19B.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
Lägenheter	31
Total bostadsarea	2 084 m ²
Tomtyta	2 961 m ²

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår i två gemensamhetsanläggningar (GA)

Örebro Startbanan GA:1 Andel 1 av 9

Ändamål: Gårdsstråk

Örebro Startbanan GA:2 Andel 31

Ändamål: Undercentral med tillbehör samt dagvattenledningar

Örebro Startbanan GA:3 Andel 31 av 253

Ändamål: Väg

Föreningen har ett tecknat nyttjandeavtal med tomträttsinnehavaren till Startbanan 1 avseende garageplatser.

Nyttjanderättsavtalet innebär rätt för medlemmarna i föreningen att teckna hyresavtal för ca 16 garageplatser.

Årets taxeringsvärde	56 600 000
Föregående års taxeringsvärde	56 600 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhåll:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 170 tkr (81 kr/m²), vilket är 0,3% av taxeringsvärdet och enligt föreningens stadgar.

Och styrelsen föreslår stämman att avsätta samma belopp för nästa år. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan, men har påbörjat arbete med att upprätta en sådan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Beg	Ordförande	2024
Thomas Hjerpe	Ledamot	2024
Christina Lundstorp	Ledamot	2025
Mattias Karlsson	Ledamot	Avgått under året
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Erlandsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell BoRevision AB	Revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Per Molander	2024	
Andreas Marchner	2024	
Magnus Tholén	2024	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Riksbyggen tog över den ekonomiska förvaltningen från och med 1 januari 2023 (och även en del av den tekniska förvaltningen från och med 1 september 2022). Detta har resulterat i att en del av jämförelsetalen för föregående år inte redovisas på samma sätt.

Årets resultat är -325 tkr och det är 156 tkr sämre än föregående år.

Föreningen har fortsatt en god likviditet men gjorde en höjning av årsavgiften med 10% från och med 2023-01-01 för att ta höjd för ökade drift-energi- och räntekostnader. Ingen höjning har behövts göras under 2024.

I resultatet ingår avskrivningar med 580 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Under året har föreningen säkrat ned huvudsäkningen från 63A till 35A, vilket minskat kostnaderna med 40 tkr.

Föreningen har startat igång en trädgårdskommitté. Ny häck hanns inte med men skall planteras under 2024.

Några mindre förbättringsåtgärder under året:

- Fasadplattor som lossnat nere vid sockeln.
- Extra rad med plattor vid uteplatserna mot golfbanan pga stänk från balkonger ovanför.
- Fasadssiffror mot golfbanan så att taxibilar, varuleveranser mm lättare hittar till oss.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 890	1 820	1 925	660	-
Resultat efter finansiella poster*	-325	-169	89	121	-
Soliditet %*	69	69	68	68	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	851	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	208	262	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	183	102	-	-	-
Sparande kr/kvm*	122	197	-	-	-
Ränta kr/kvm	328	178	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 755	11 878	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 755	11 878	12 001	12 124	-
Räntekänslighet %*	13,0	14,0	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Tal för tidigare år saknas på en del av nyckeltalen

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, detta beror främst på grund av ökade räntekostnader. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen.

Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 675 000	211 770	-2 274	-168 874
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut		169 800	-169 800	
Disposition av föregående års resultat			-168 874	168 874
Årets resultat				-325 273
Vid årets slut	54 675 000	381 570	-340 948	-325 273

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-340 948
Årets resultat	-325 273
Summa	-666 221

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna	169 800
I ny räkning överföres	-836 021
Att balansera i ny räkning i kr	- 666 221

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning*	Not 2	1 890 116	1 773 312
Övriga rörelseintäkter*	Not 3	59 520	48 967
Summa rörelseintäkter		1 949 636	1 822 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader*	Not 4	-740 951	-756 833
Övriga externa kostnader*	Not 5	-222 114	-235 766
Personalkostnader	Not 6	-59 781	-47 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 000	-580 000
Summa rörelsekostnader		-1 602 847	-1 620 128
Rörelseresultat		346 789	202 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 360	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 423	-371 026
Summa finansiella poster		-672 063	-371 026
Resultat efter finansiella poster		-325 273	-168 874
Årets resultat		-325 273	-168 874

*Omklassificeringsr har skett från föregående år



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 084 208	78 664 208
Summa materiella anläggningstillgångar		78 084 208	78 664 208
Summa anläggningstillgångar		78 084 208	78 664 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 313	837
Övriga fordringar	Not 9	74 086	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 818	76 842
Summa kortfristiga fordringar		92 217	77 679
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 146 671	1 030 044
Summa kassa och bank		1 146 671	1 030 044
Summa omsättningstillgångar		1 238 888	1 107 723
Summa tillgångar		79 323 096	79 771 931



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	54 675 000	54 675 000	
Fond för yttre underhåll	381 570	211 770	
Summa bundet eget kapital	55 056 570	54 886 770	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-340 948	-2 274	
Årets resultat	-325 273	-168 874	
Summa fritt eget kapital	-666 221	-171 148	
Summa eget kapital	54 390 349	54 715 622	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 465 000	8 465 000
Summa långfristiga skulder		8 465 000	8 465 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	16 032 194	16 288 710
Leverantörsskulder		65 869	74 436
Övriga skulder	Not 12	23 730	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	345 955	225 186
Summa kortfristiga skulder		16 467 748	16 591 309
Summa eget kapital och skulder		79 323 096	79 771 931



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-325 273	-168 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	580 000	580 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 727	411 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 538	47 107
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	132 955	-112 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 143	345 585
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-256 516	-256 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 516	-256 516
Årets kassaflöde	116 627	89 069
Likvida medel vid årets början	1 030 044	940 975
Likvida medel vid årets slut	1 146 671	1 030 044
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 817 856	1 652 523
Elavgifter	72 260	120 789
Summa nettoomsättning	1 890 116	1 773 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar*	24 309	46 970
Erhållet elstöd	34 911	0
Övriga rörelseintäkter	300	1 997
Summa övriga rörelseintäkter	59 520	48 967

*Omklassificerad redovisades som nettoomsättning föregående år



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-34 041	-10 784
Försäkringspremier	-32 030	-25 196
Digitala tjänster	-51 424	-36 503
Serviceavtal hissar	-31 320	-34 653
Sotning	-2 740	0
Obligatoriska besiktningar	-8 354	0
Bevakningskostnader	-3 615	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 328	0
Drift och förbrukning, övrigt*	0	-36 362
Snö- och halkbekämpning	-70 118	-28 866
Förbrukningsinventarier	-4 575	0
Vatten	-76 653	-69 346
Fastighetsel	-119 476	-241 684
Uppvärmning	-236 793	-234 105
Sophantering och återvinning	-44 783	-39 334
Trädgårdsskötsel	-17 702	0
Summa driftskostnader	-740 951	-756 833

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-182 757	-208 503
IT-kostnader	0	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-11 635	-11 188
Övriga förvaltningskostnader	-2 963	-3 259
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter*	-12 000	-6 000
Bankkostnader	-4 284	-3 831
Kostnader för andrahandsuthyrning	-8 475	0
Summa övriga externa kostnader	-222 114	-235 766

*Omklassificerad redovisades som driftkostnader föregående år

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-41 188	-36 753
Sociala kostnader	-18 593	-10 776
Summa personalkostnader	-59 781	-47 529



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 753	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	572	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 360	0

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 000 000	58 000 000
Mark	21 970 000	21 970 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 970 000	79 970 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 305 792	-725 792
	-1 305 792	-725 792

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-580 000	-580 000
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 885 792** **-1 305 792****Restvärde enligt plan vid årets slut****78 084 208** **78 664 208****Varav**

Byggnader	56 114 208	56 694 208
Mark	21 970 000	21 970 000

Taxeringsvärden

Bostäder	56 600 000	56 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**56 600 000** **56 600 000**

Varav byggnader

46 000 000 46 000 000



Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 838	0
Momsfordringar	14 248	0
Summa övriga fordringar	74 086	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 705	12 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 113	64 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 818	76 842

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 497 194	24 753 710
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-256 516	-256 516
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut	-15 775 678	-16 032 194
Långfristig skuld vid årets slut	8 465 000	8 465 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,35%	2024-03-28	7 823 710	256 516	7 567 194
SWEDBANK	4,67%	2024-03-28	8 465 000	0	8 465 000
SWEDBANK	1,44%	2025-06-18	8 465 000	0	8 465 000
Summa			24 753 710	256 516	24 497 194

*Senast kända räntesatser

Under nästa år ska föreningen amortera 256 516 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen beräknas amortera 1 282 580 kr inom de närmsta fem åren med nuvarande amorteringsplan.

Föreningen har två lån med villkorsändring under 2024. Även dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 395 000	25 395 000



Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 730	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 977
Summa övriga skulder	23 730	2 977

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 050	3 913
Upplupna driftskostnader	57 829	4 866
Upplupna elkostnader	13 958	32 067
Upplupna värmekostnader	36 554	30 370
Upplupna kostnader för renhållning	939	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	57 300	48 299
Upplupen avräkning elintäkter 2023	33 715	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 610	74 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 955	225 186

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Signeras digitalt av styrelsen

—

Ali Beg

Thomas Hjerpe

Christina Lundstorp

Min revisionsberättelse har undertecknats digitalt

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB



Brf Nikolai i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Nikolai i Örebro i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557517851729

Document

Årsredovisning 2023 Brf Nikolai
Main document
19 pages
Initiated on 2024-05-20 09:21:05 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2024-05-20 14:55:43 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Ali Beg (AB)
ali.beg.se@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ali Beg"
Signed 2024-05-20 09:47:37 CEST (+0200)

Thomas Hjerpe (TH)
hjerpe.thomas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Rolf
Thomas Hjerpe"
Signed 2024-05-20 09:43:50 CEST (+0200)

Christina Lundstorp (CL)
cl@viktcoachen.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
LUNDSTORP"
Signed 2024-05-20 11:23:22 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signed 2024-05-20 14:55:43 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517851729

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nikolai i Örebro, org.nr. 769636–2222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nikolai i Örebro 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 Nikolai i Örebro 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-20 10:59:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>