

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NADIR VEGA
769639-9422
RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NADIR VEGA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Haninge. Föreningens adress är Gaffelseglet 23 i Vega.

Fastigheten

Föreningen kommer förvärva fastigheten Täckerråker 1:242 i Haninge kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022. Byggnadernas totalyta är 2 357 m², varav 2 357 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 42 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Fredrik Henne	Ordförande
Viktor Nylén	Ordinarie ledamot
Paul Rummelt	Ordinarie ledamot
Athina Davidsson	Ordinarie ledamot
Johanna Wik Rinstad	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
---	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11 lägenheter, 12 medlemmar. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Viktor Nylén som ordförande och tillträdde rollen som ledamot. Fredrik Henne avgick som ledamot och tillträdde som ordförande.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en vattenskada i lägenhet på bottenplan. Vattenskadan har inneburit extra kostnader för föreningen som inte var planerade för. Föreningens försäkring har använts för reparationen av lägenheten.

Föreningen har bytt ekonomisk (2024-12-31) och teknisk förvaltare (2024-07-01) vilket inneburit avsevärt lägre kostnader för föreningens tekniska förvaltning.

Föreningen har under året omförhandlat 1 av 3 lån hos Handelsbanken till en lägre ränta. Under kommande år sker omförhandling för 2 av 3 lån om ca 18 miljoner totalt av totala lån om ca 24miljoner.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen har ingen underhållsplan.

Årsavgifter

Under 2025 finns det ingen planerad höjning gällande årsavgifterna. Varmvattnet höjdes med 20% per 2025-08-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 42

Överlåtelse under året: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021*
Nettoomsättning (tkr)	2 129	1 786	623	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-587	-863	247	-9
Soliditet (%)	80,9	80,9	81,0	99,7
Likviditet (%)	2,0	2,5	75,1	387,6
Balansomslutning (tkr)	128 856	129 647	130 563	3 149
Eget kapital (tkr)	104 260	104 846	105 709	3 141
Total låneskuld (tkr)	24 236	24 359	24 481	0
Underhållsfond (tkr)	189	94	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)*	877,5	746,3	722,2*	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	10 283	10 335	10 387	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	114,6	-4,0	16,5	0
Räntekänslighet (%)	11,4	13,7	14,4*	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	182,0	172,6	44,1	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	98,5	97,0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 357 m² bostäder.

* Avser förkortat räkenskapsår, 2021-05-05 – 2021-12-31

** Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på de årsavgifter som förväntas när samtliga bostadsrätter är inflyttade under ett helt år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	105 965 000	94 280	-349 860	-863 009
Inbetalda insatser	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		94 280	-957 290	863 009
Årets resultat				-586 647
Belopp vid årets utgång	105 965 000	188 560	-1 307 150	-586 647

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 307 150
Årets resultat	-586 647
Summa till stämmans förfogande	-1 893 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 280
Balanseras i ny räkning	-1 988 077

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott. Föreningen har vidtagit åtgärder för att säkerställa en långsiktigt god likviditet genom att höja varmvattnet med 20% per den 1a augusti 2024.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 129 322	1 786 428
Övriga ersättningar och intäkter		13 424	3 179
Summa rörelseintäkter		2 142 746	1 789 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-569 286	-553 046
Övriga externa kostnader	4	-431 698	-388 050
Personalkostnader	5	-32 849	0
Avskrivningar		-856 660	-856 660
Summa rörelsekostnader		-1 890 493	-1 797 756
RÖRELSERESULTAT		252 253	-8 149
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	16
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-838 965	-854 876
Summa finansiella poster		-838 900	-854 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-586 647	-863 009
ÅRETS RESULTAT		-586 647	-863 009

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	128 478 127	129 334 787
Summa materiella anläggningstillgångar		128 478 127	129 334 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 478 127	129 334 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 523	23 377
Övriga kortfristiga fordringar		4 994	3 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 813	26 557
Summa kortfristiga fordringar		102 330	53 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		275 780	258 840
Summa kassa och bank		275 780	258 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378 109	311 969
SUMMA TILLGÅNGAR		128 856 236	129 646 756

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 965 000	105 965 000
Underhållsfond		188 560	94 280
Summa bundet eget kapital		106 153 560	106 059 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 307 150	-349 861
Årets resultat		-586 647	-863 009
Summa fritt eget kapital		-1 893 797	-1 212 870
SUMMA EGET KAPITAL		104 259 763	104 846 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	6 028 420	12 118 120
Summa långfristiga skulder		6 028 420	12 118 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	18 207 973	12 240 680
Leverantörsskulder		61 100	140 995
Övriga kortfristiga skulder	9	4 182	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	294 798	300 023
Summa kortfristiga skulder		18 568 053	12 682 226
SUMMA SKULDER		24 596 473	24 800 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 856 236	129 646 756

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	252 253	-8 149
Justering avskrivningar	856 660	856 660
Erlagd ränta	-842 249	-855 234
Erhållen ränta	65	16
	266 729	-6 707
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	-49 201	-1 960
Ökning (+)/(-)Minskning av rörelseskulder	-78 182	69 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 346	60 921
Investering i fastighet	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Inbetalda insatser	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-122 407	-122 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 407	-122 560
Summa förändring av likvida medel	16 939	-61 639
Kassa och bank vid årets början	258 840	320 479
Kassa och bank vid årets slut	275 780	258 840

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 068 306	1 759 053
Varmvatten	48 357	18 499
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 651	8 883
Övriga intäkter	8	-7
Summa nettoomsättning	2 129 322	1 786 428

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	32 766	30 585
El	59 266	92 522
Värme	203 150	180 971
Vatten och avlopp	166 578	133 424
Sophämtning	107 526	115 544
Summa driftkostnader	569 286	553 046

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Förvaltningsavtal	267 298	327 880
Revisionsarvode	14 375	11 000
Övriga kostnader	150 025	49 170
Summa övriga externa kostnader	431 698	388 050

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	24 996	0
Arbetsgivaravgifter	7 853	0
Summa personalkostnader	32 849	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	130 477 000	130 477 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 477 000	130 477 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 142 213	-285 553
Årets avskrivningar	-856 660	-856 660
Utgående avskrivningar	-1 998 873	-1 142 213
Bokfört värde byggnader och mark	128 478 127	129 334 787
Varav byggnad	83 667 167	84 523 827
Varav mark	44 810 960	44 810 960
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	58 000 000	58 000 000

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 833	21 644
Övriga förutbetalda kostnader	7 980	4 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 813	26 557

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Stadshypotek	3,080%	2025-09-01	12 118 273*	60 668
Stadshypotek	3,590%	2025-09-01	6 059 060*	30 640
Stadshypotek	3,670%	2027-09-01	6 059 060	30 640
Summa skulder till kreditinstitut			24 236 393	121 948

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på
balansdagen till: 23 626 653

Ställda säkerheter 2024
Fastighetsinteckningar 24 512 000

NOT 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från kunder	4 182	528
Summa övriga kortfristiga skulder	4 182	528

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	67 762	71 046
Förutbetalda intäkter	178 740	174 596
Övriga upplupna kostnader	48 296	54 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 798	300 023

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Henne
Ordförande

Athina Davidsson

Paul Rummelt

Johanna Wik Rinstad

Viktor Nylén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

BRF NADIR VEGA 769639-9422 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK HENNE

Fredrik Henne
me@fredrikhenne.se

2025-05-17 08:59:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.144.242

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: ATHINA DAVIDSSON

Athina Davidsson
athina.davidsson.hem@gmail.com

2025-05-16 06:48:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.209.53

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL RUMMELT

Paul Rummelt
paul.rummelt@yit.se

2025-05-16 07:04:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.254.189

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA WIK RINSTAD

Johanna Wik Rinstad
johannawik.rinstad@gmail.com

2025-05-19 18:14:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.134.215

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR NYLÉN

Viktor Nylén
viktor.nylen@gmail.com

2025-05-16 06:06:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.96.39

Signerat med Svenskt BankID	2025-05-19 18:52:47 UTC
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN	
Helena Fälton Björkman helena.bjorkman@advicerevision.se	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nadir Vega

Org.nr 769639-9422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nadir Vega för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nadir Vega för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, viktiga 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

MARIA HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

7365bce5-bc31-45fa-930b-5a43a5a0f86f - 2025-05-19 21:52:00 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ff9156cd-2d4e-437c-9874-bab48fb4cf57 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende