

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Nikolai i Örebro
Org nr: 769636-2222





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nikolai i Örebro får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 Golfbanevägen 9,11,13

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 48 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av ställdon	12 tkr

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	2025
Ulrika Asp	Ledamot	2026
Christina Lundstorp	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Hjerpe	Suppleant	2025
Alice Rigbäck	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell BoRevision AB	Revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Tholén	2025
Erik Erlandsson	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är -607 tkr och det är 282 tkr sämre än föregående år. Största anledningen till detta är ökade drift- och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 580 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -27 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett.

*Byte av revisor till BoRevision efter extrastämma i februari

*Byte av städbolag till QLNR från och med april

*Nya ordningsregler som uppdaterades i slutet av december

*Föreningen har fått fler medlemmar i Trädgårdskommittén

*Plantering av ny häck med hjälp av flera medlemmar

*Ökad information till medlemmarna efter önskemål, via Facebookgruppen, mail och nyhetsbrev

*Föreningen har öppnat ett sparkonto i SBAB för att få bättre ränta på de pengar föreningen har i kassan

*Styrelsen tog beslut om en höjning av årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01 för att ta höjd för högre driftkostnader och räntor

*Nytt förvaltningsavtal tecknades med HSB som ersätter Riksbyggen från och med 2025-01-01

*På extrastämman i december togs ett första beslut om att anta nya stadgar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 900	1 890	1 820	1 925	660
Resultat efter finansiella poster*	-607	-325	-169	89	121
Soliditet %*	69	69	69	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	97	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	912	907	851	-	-
Energikostnad kr/kvm*	208	208	262	-	-
Underhållsfond kr/kvm	265	183	102	-	-
Sparande kr/kvm*	-7	122	197	-	-
Ränta kr/kvm	386	328	178	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 632	11 755	11 878	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 632	11 755	11 878	-	-
Räntekänslighet %*	12,8	13,0	14,0	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Nyckeltal för 2021-2020 saknas

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) delat med 100. 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 drift- och räntekostnader. Styrelsen har med anledning av detta tagit beslut om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

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	381 570	-340 948	-325 273
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		169 800	-169 800	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-325 273	325 273
Årets resultat				-606 769
Vid årets slut	54 675 000	551 370	-836 021	-606 769

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-836 021
Årets resultat	-606 769
Summa	-1 442 790

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna	169 800
Ianspråkstagande av underhållsfonden	-11 926
I ny räkning överföres	-1 600 664
Att balansera i ny räkning i kr	-1 442 790

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 899 752	1 890 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 874	59 520
Summa rörelseintäkter		1 913 626	1 949 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-867 615	-740 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 897	-222 114
Personalkostnader	Not 6	-73 244	-59 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 000	-580 000
Summa rörelsekostnader		-1 722 756	-1 602 847
Rörelseresultat		190 871	346 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 680	12 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 319	-684 423
Summa finansiella poster		-797 640	-672 063
Resultat efter finansiella poster		-606 769	-325 273
Årets resultat		-606 769	-325 273



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 504 208	78 084 208
Summa materiella anläggningstillgångar		77 504 208	78 084 208
Summa anläggningstillgångar		77 504 208	78 084 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 313
Övriga fordringar	Not 9	58 165	74 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 438	16 818
Summa kortfristiga fordringar		87 603	92 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	743 322	1 146 671
Summa kassa och bank		743 322	1 146 671
Summa omsättningstillgångar		830 925	1 238 888
Summa tillgångar		78 335 133	79 323 096



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 675 000	54 675 000
Fond för yttre underhåll	551 370	381 570
Summa bundet eget kapital	55 226 370	55 056 570
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−836 021	−340 948
Årets resultat	−606 769	−325 273
Summa fritt eget kapital	−1 442 790	−666 221
Summa eget kapital	53 783 580	54 390 349
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 465 000
Summa långfristiga skulder	0	8 465 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 032 194
Leverantörsskulder	26 611	65 869
Övriga skulder	Not 13	23 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 955
Summa kortfristiga skulder	24 551 553	16 467 748
Summa eget kapital och skulder	78 335 133	79 323 096



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	190 871	346 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 000	580 000
	770 871	926 789
Erhållen ränta	5 863	12 360
Erlagd ränta	-806 355	-681 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 622	257 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 432	-14 538
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-122 643	129 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-146 833	373 143
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-256 516	-256 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 516	-256 516
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-403 349	116 627
Likvida medel vid årets början	1 146 671	1 030 044
Likvida medel vid årets slut	743 322	1 146 671
Kassa och Bank BR	743 322	1 146 671



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Ränta 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 817 856	1 817 856
Elavgifter	81 896	72 260
Summa nettoomsättning	1 899 752	1 890 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållet elstöd	0	34 911
Övriga ersättningar	8 023	15 754
Avgift andrahandsuthyrning	1 872	8 555
Övriga rörelseintäkter	3 979	300
Summa övriga rörelseintäkter	13 874	59 520

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-11 926	0
Reparationer	-47 821	-34 041
Försäkringspremier	-34 887	-32 030
Digitala tjänster	-53 244	-51 424
Serviceavtal hissar	-31 635	-31 320
Sotning	-1 406	-2 740
Obligatoriska besiktningar	-3 423	-8 354
Bevakningskostnader	0	-3 615
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 328
Snö- och halkbekämpning	-57 823	-70 118
Förbrukningsinventarier	-13 005	-4 575
Vatten	-78 156	-76 653
Fastighetsel	-128 398	-119 476
Uppvärmning	-226 163	-236 793
Sophantering och återvinning	-79 068	-44 783
Städning, fastighetsskötsel	-100 660	0
Trädgårdsskötsel	-18 223	-17 702
Summa driftskostnader	-867 615	-740 951

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-156 153	-182 757
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-11 635
Övriga förvaltningskostnader	-6 623	-2 963
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-12 000
Bankkostnader	-4 938	-4 284
Kostnader andrahandsuthyrning	-1 031	-8 475
Övriga externa kostnader	-5 005	0
Summa övriga externa kostnader	-201 897	-222 114

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 062	-41 188
Sociala kostnader	-16 182	-18 593
Summa personalkostnader	-73 244	-59 781



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 692	11 753
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60	35
Övriga ränteintäkter	928	572
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 680	12 360

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 885 792	-1 305 792
	-1 885 792	-1 305 792

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 465 792	-1 885 792
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

77 504 208	78 084 208
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	55 534 208	56 114 208
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 951	59 838
Momsfordringar	3 214	14 248
Summa övriga fordringar	58 165	74 086

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	817	0
Förutbetalda försäkringspremier	15 130	13 705
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	13 491	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 438	16 818

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	500 000	0
Transaktionskonto Swedbank	135 497	1 146 671
Avräkningskonto	107 825	0
Summa kassa och bank	743 322	1 146 671

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 240 678	24 497 194
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-256 516	-256 516
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut exklusive amorteringar	-23 984 162	-15 775 678
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 465 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,192%	2025-03-28	8 465 000	0	0	8 465 000
SWEDBANK	2,867%	2025-03-28	7 567 194	0	256 516	7 310 678
SWEDBANK	1,44%	2025-06-18	8 465 000	0	0	8 465 000
Summa			24 497 194	0	256 516	24 240 678

*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.

Föreningens lån har alla tre villkorsändring under 2025. Dessa lån skall redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 395 000	25 395 000



Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	-2 269
Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 730
Summa övriga skulder	0	21 461

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 014	7 050
Upplupna driftskostnader	10 831	57 829
Upplupna elkostnader	15 051	13 958
Upplupna värmekostnader	21 154	36 554
Upplupna kostnader för renhållning	3 608	939
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Upplupen avräkning elintäkter	36 981	33 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 825	115 879
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 264	348 224

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

Ulrika Asp

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, fastighetsservice 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 09222115557545505941

Document

Årsredovisning 2024 Brf Nikolai
Main document
19 pages
*Initiated on 2025-04-29 15:41:51 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2025-04-30 14:05:03 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 2025-04-29 22:29:27 CEST (+0200)*

Ulrika Asp (UA)
ulrika.asp@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Kristina
Ulrika Asp"
Signed 2025-04-29 22:24:19 CEST (+0200)*

Christina Lundstorp (CL)
cl@viktcoachen.se



*The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
LUNDSTORP"
Signed 2025-04-30 01:26:20 CEST (+0200)*

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



*The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signed 2025-04-30 14:05:03 CEST (+0200)*



Verification

Transaction 09222115557545505941

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 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 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 2024 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.

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: 81.94.xxx.xxx

2025-04-30 12:09:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.