

Årsredovisning

för

Brf Nivå

769639-8481

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Nivå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands län.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Björn Finnskog	Ledamot, ordförande
Anders Post	Ledamot
Jerker Bennehall	Ledamot
Ronny Stensson	Ledamot
Violeta George	Ledamot
Alena Bartikova	Suppleant
Anton Thörner	Suppleant
Arthur Kozak	Revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-21 och kungjordes 2021-04-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Kiden 7. Ett flerbostadshus med totalt 23 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt. Bostadsrättsföreningen disponerar 14 st garageplatser och 2 st parkeringsplatser utomhus. Samtliga platser förvaltas av Kiden 7 Parkering AB.

Fastighetens taxeringsvärde är 45 732 000 kr varav byggnad 38 495 000 kr och mark 7 237 000.

Totalyta för fastigheten är 1874 kvm varav 1524 kvm är bostadsyta och 350 kvm är lokalyta.

Antal	Typ	Total yta
3	1 rok	102,9 kvm
8	2 rok	414,4 kvm
8	3 rok	560,8 kvm
<u>4</u>	<u>4 rok</u>	<u>446,4 kvm</u>
23		1524,5 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har två lån som är placerade hos Sparbanken Sjuhärad och de har bundna räntor till 2026 och 2028. Mer information om lånen finns under noten 12. I juli månad höjdes avgifterna med 5% för att täcka kostnadsökningar. Styrelsen har tagit beslut om att en höjning på 2% av avgifterna kommer att ske januari 2026.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året genomfört löpande underhåll på fastigheten. Föreningen arbetar kontinuerligt efter en 30-årig underhållsplan (2023-2052) för att säkerställa att allt underhållsarbete kontrolleras regelbundet för långsiktig funktion och säkerhet.

Under perioden har föreningen vidtagit följande åtgärder:

I april månad genomfördes 2 års besiktning av fastigheten.

För att stärka beredskapen vid akuta situationer har en hjärtstartare införskaffats. Detta är en viktig investering för att öka tryggheten för medlemmar och besökare.

Styrelsens arbete

Styrelse har under verksamhetsåret haft 6 st protokollförda styrelsemöten inkl det konstituerande mötet.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Kiden 7 Parkerings AB, 559277-5745.

Dotterbolaget skall administrera uthyrning av garageplatser till de boende.

Kapitaltillskott	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31
Gjorda amorteringar	211 456 kr	211 456 kr	52 864 kr
Summa kapitaltillskott	211 456 kr	211 456 kr	52 864 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Västporten Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Nätraft Borås AB	El
Borås Energi och Miljö	Vatten, avlopp och renhållning
Telia	TV / Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 32 stycken och antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 32 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 st (fg år 1 st) lägenhet sålts i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	1 434	1 551	0
Resultat efter finansiella poster	-1 043	-967	0
Soliditet (%)	76,8	76,7	74,0
Driftsnetto	878	958	0
Årsavgift (kr/kvm) bostadsrättsyta*	785	808	0
Årsavgift (kr/kkv) inkl individuell mätning bostadsrättsyta*	848	964	0
Skuldsättning (kr/kvm) totala ytan	9 912	10 024	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 188	12 327	0
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	43 179	43 820	0
Sparande (kr/kvm)*	85	125	0
Räntekänslighet (%)*	14,0	13,0	0,0
Räntekänslighet totala intäkter (%)*	13	12	0
Energikostnad (kr/kvm)	124	124	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	72,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*2023/2024 fanns även intäkter som avsåg juli, aug 2024 och tillhör räkenskapsår 2022/2023. P.g.a. detta så kan en del nyckeltal ge missvisande värde.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då årsavgifterna höjdes i juli 2025 och kommer att höjas från januari 2026 för att få ekonomin i balans. Styrelsen bevakar utvecklingen och kommer att agera ifall nödvändigt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 357 500	11 012 500	0		-967 183	63 402 817
Disposition av föregående års resultat:			70 346	-1 037 529	967 183	0
Årets resultat					-1 042 777	-1 042 777
Belopp vid årets utgång	53 357 500	11 012 500	70 346	-1 037 529	-1 042 777	62 360 040

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 037 529
årets förlust	-1 042 777
	-2 080 306

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 346
i ny räkning överföres	-2 150 652
	-2 080 306

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 201 660 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet exkluderat avskrivningar (kr) 158 883 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Efter resultatdisposition uppgår fonden för yttre underhåll till 140 692 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsnoter

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 433 853	1 550 903
Övriga intäkter		19 099	185 000
		1 452 952	1 735 903
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-472 695	-692 701
Övriga kostnader	4	-101 956	-85 250
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 201 660	-1 201 660
		-1 776 311	-1 979 611
Rörelseresultat		-323 359	-243 708
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-719 426	-723 539
		-719 418	-723 475
Resultat efter finansiella poster		-1 042 777	-967 183
Resultat före skatt		-1 042 777	-967 183
Årets resultat		-1 042 777	-967 183

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	80 916 680	82 118 340
		80 916 680	82 118 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		80 966 680	82 168 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 974	8 334
Övriga fordringar		23	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 115	54 041
		94 112	62 385
<i>Kassa och bank</i>		117 878	410 461
Summa omsättningstillgångar		211 990	472 846
SUMMA TILLGÅNGAR		81 178 670	82 641 186

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 370 000	64 370 000
Fond för yttre underhåll		70 346	0
		64 440 346	64 370 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 037 529	0
Årets resultat		-1 042 777	-967 183
		-2 080 306	-967 183
Summa eget kapital		62 360 040	63 402 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	9 181 384	18 574 224
Summa långfristiga skulder		9 181 384	18 574 224
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 392 840	211 456
Leverantörsskulder		29 496	50 652
Övriga skulder		19 220	150 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 690	251 947
Summa kortfristiga skulder		9 637 246	664 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 178 670	82 641 186

Kassaflödesanalys

Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 042 777	-967 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 201 660	1 201 660
Betald inkomstskatt	-13	88 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	158 870	322 907
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-25 640	-8 334
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 074	80 071
Förändring av leverantörsskulder	-21 156	37 455
Förändring av kortfristiga skulder	-187 127	-2 487 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 127	-2 055 049
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	2 150 000
Amortering av lån	-211 456	-211 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 456	1 938 544
Årets kassaflöde	-292 583	-116 505
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	410 461	526 967
Likvida medel vid årets slut	117 878	410 461

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
El	40 år
Värme, Sanitet	50 år
Fasad	50 år
Ventilation	25 år
Inre ytskikt/kök/vitvaror	50 år
Yttertak	40 år
Transport (hiss mm)	25 år
Styr-och övervakning	20 år
Solceller	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift (kr/kvm) bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm) totala ytan

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	1 196 547	1 231 610
Hyror garage och parkeringsplatser	130 716	80 004
El, kallvatten och varmvatten	43 715	184 890
Internet/kabeltv	51 870	52 440
Pantsättning	2 307	525
Andrahandsavgift	4 362	1 434
Överlåtelseavgift	4 336	0
	1 433 853	1 550 903

I föreningens årsavgifter ingår värme.
2023/2024 fanns även intäkter som avsåg juli, aug 2024 och tillhör räkenskapsår 2022/2023.

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel	82 216	106 254
Hisskostnader	19 621	40 967
Löpande underhåll	5 832	7 775
El	184 663	187 044
Vatten och avlopp	47 494	45 155
Renhållning och sophämtning	48 429	43 778
Fastighetsförsäkring	25 447	12 535
TV/Bredband	52 440	48 752
Övriga fastighetskostnader	94 003	93 641
Fastighetsskatt	-87 450	106 800
	472 695	692 701

Fastighetsskatt för 2024 är omprövad och sänkt enligt beslut från Skatteverket.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ersättning till revisor	27 500	15 000
Redovisningstjänster	68 618	64 547
Överlåtelse	1 434	1 434
Pantsättningar	1 163	1 099
Övriga kostnader	3 240	3 170
	101 955	85 250

Not 5 Räntekostnader och ränteintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader fastighetslån	715 455	723 539
Skattefria ränteintäkter	-8	-64
Övriga räntekostnader	3 971	0
	719 418	723 475

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	83 320 000	83 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 320 000	83 320 000
Ingående avskrivningar	-1 201 660	0
Årets avskrivningar	-1 201 660	-1 201 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 403 320	-1 201 660
Utgående redovisat värde	80 916 680	82 118 340
Taxeringsvärden byggnader	38 495 000	48 200 000
Taxeringsvärden mark	7 237 000	8 680 000
	45 732 000	56 880 000
Bokfört värde byggnader	71 038 167	72 239 827
Bokfört värde mark	9 878 513	9 878 513
	80 916 680	82 118 340

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	19 050 000	19 050 000
	19 050 000	19 050 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kiden 7 Parkerings AB	100%	100%	500	50 000
				50 000
	Org.nr	Säte		
Kiden 7 Parkerings AB	559277-5745	Borås Kommun		

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	17 516 944	17 728 400
	17 516 944	17 728 400

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Swedbank Hypotek -584	3,96	2026-04-24	9 287 112	9 392 840
Swedbank Hypotek -592	3,69	2028-04-25	9 287 112	9 392 840
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-105 728	-211 456
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-9 287 112	0
			9 181 384	18 574 224
Kortfristig del av långfristig skuld			9 392 840	211 456

Lån som villkorsändras under år kommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 december 2025.

2025-12-02

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Björn Finnskog
Ordförande

Anders Post

Violeta George

Jerker Bennehall

Ronny Stensson

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

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.12.2025 10:59

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström · 02.12.2025 11:08

DOCUMENT ID:

HyxmsqEnZWI

ENVELOPE ID:

Hy7i9EnWWe-HyxmsqEnZWI

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Nivå för 20240901-20250831.pdf

15 pages

SHA-512:

a648664c946be896697135ca641c94be2b17098ec5287
ca9321b58bcc076e7b98b2a50b5609a92973705097856
c95c4e2085edbed0cb2e566260f694415c5e71

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN CHRISTER FINNS KOG finnskog@telia.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 11:16 02.12.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.8
2. RONNY STENSSON ronny.stensson@borasbil.se	 Signed Authenticated	02.12.2025 11:32 02.12.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.230.42
3. OLOF ANDERS POST post.anders@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 12:38 02.12.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.65.179.75
4. VIOLETA GEORGE violeta.george.89@gmail.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 13:07 02.12.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.154
5. JERKER BENNEHALL jerker.bennehall@telia.com	 Signed Authenticated	03.12.2025 14:56 03.12.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.197
6. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	 Signed Authenticated	04.12.2025 10:59 04.12.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.161.7

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nivå, org.nr. 769639-8481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nivå för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 augusti 2025 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Nivå för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tryggsätt.

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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.12.2025 10:59

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström · 03.12.2025 15:21

DOCUMENT ID:

rkl9tDpa-be

ENVELOPE ID:

HkWYKPTaWZx-rkl9tDpa-be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nivå.pdf

2 pages

SHA-512:

d03388e300516db85837f732563559af0e7c5156cbaf48
3d78314e72da85459322efbb11ba8ee47c7d8f52aeea84
e37fdb8874c05fb9135f1900f9fdc07ca8cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak artur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	04.12.2025 10:59 04.12.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.161.7

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed