



Årsredovisning

Brf Nivå

Org.nr 769639-8481

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Nivå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 under året färdigställt byggnationen på fastigheten Borås Kiden 7. Inflyttning skedde i juni 2023.

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.

Genom entreprenadkontrakt har Tornstaden AB utfört totalentreprenad på byggnationen.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

| | |
|--------------------|---------|
| Daniel Lövgren | Ledamot |
| Mathilda Freidlitz | Ledamot |
| Pär Thureson | Ledamot |
| Arthur Kozak | Revisor |

Föreningens stadgar

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

Försäkring

Försäkring under byggnation svarar entreprenören Tornstaden för.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Kiden 7. Ett flerbostadshus med totalt 23 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte åsatt.

| 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

Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB tillsammans med Järngrinden Projektutveckling AB svarar för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning skett i bostäderna och den ekonomiska överlämningen har skett. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen. Per den 31/8 har brf Nivå en osåld lägenhet, denna lägenhet har sålts och tillträtts 4 oktober 2023.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Kiden 7 Parkerings AB, 559277-5745. Dotterbolaget skall administrera uthyrning av garageplatser till de boende.

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Kapitaltillskott | 2023-08-31 |
| Gjorda amorteringar | 52 864 kr |
| Summa kapitaltillskott | 52 864 kr |

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

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Fastighetsskötsel utförs av Västporten Fastighetsförvaltning

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fusions resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | | -15 518 | -15 451 | -30 969 |
| Ökning av insatskapital | 51 544 500 | 10 675 500 | 15 518 | | 62 235 518 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 15 451 | 15 451 |
| Årets resultat | | | | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 51 544 500 | 10 675 500 | 0 | 0 | 62 220 000 |

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------|
| fusionsresultat | 0 |
| i ny räkning överföres | 0 |
| | 0 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-04-21 -2022-08-31 (17 mån) |
|--|------------|-----------------------------------|--|
| | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | 0 | -14 211 |
| Övriga kostnader | | 0 | -1 240 |
| Personalkostnader | 2 | 0 | 0 |
| | | 0 | -15 451 |
| Rörelseresultat | | 0 | -15 451 |
| Resultat efter finansiella poster | | 0 | -15 451 |
| Resultat före skatt | | 0 | -15 451 |
| Årets resultat | | 0 | -15 451 |

| Balansräkning | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3, 4 | 83 320 000 | 21 775 341 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 0 | 23 275 774 |
| | | 83 320 000 | 45 051 115 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6, 7 | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 83 370 000 | 45 101 115 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 86 453 | 0 |
| Övriga fordringar | | 136 099 | 0 |
| | | 222 552 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 526 967 | 360 292 |
| Summa omsättningstillgångar | | 749 519 | 360 292 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 84 119 519 | 45 461 407 |

| Balansräkning | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 62 220 000 | 0 |
| Fusionsresultat | | 0 | -15 518 |
| | | 62 220 000 | -15 518 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | 0 | -15 451 |
| | | 0 | -15 451 |
| Summa eget kapital | | 62 220 000 | -30 969 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 18 785 680 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 785 680 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 211 456 | 17 347 769 |
| Förskott från kunder | | 0 | 2 625 013 |
| Leverantörsskulder | | 13 197 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 12 663 |
| Övriga skulder | | 2 545 956 | 25 435 301 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 343 230 | 71 630 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 113 839 | 45 492 376 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 84 119 519 | 45 461 407 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten är precis färdigställd och någon komponentindelning är ännu inte gjord. Avskrivning på fastigheten kommer att ske from 230901.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har ej utbetalats.

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 775 341 | 0 |
| Inköp | 61 544 659 | 21 775 341 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 83 320 000 | 21 775 341 |
| Utgående redovisat värde | 83 320 000 | 21 775 341 |
| Bokfört värde byggnader | 58 544 659 | 0 |
| Bokfört värde mark | 24 775 341 | 0 |
| | 83 320 000 | 0 |

Fastigheten är under byggnation och taxeringsvärdet är ännu inte åsatt.

Not 4 Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 19 050 000 | 0 |
| | 19 050 000 | 0 |

Not 5 Pågående nybyggnation

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 23 204 144 | 0 |
| Inköp | 38 340 515 | 23 204 144 |
| Omklassificering | -61 544 659 | 0 |
| | 0 | 23 204 144 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 50 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 000 | 50 000 |
| Utgående redovisat värde | 50 000 | 50 000 |

Avser Kiden 7 Parkerings AB

Not 7 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 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-08-31 | Lånebelopp 2022-08-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv | | | 0 | 17 347 769 |
| Swedbank Hypotek | 3,96 | 2026-04-24 | 9 498 568 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 3,69 | 2028-04-25 | 9 498 568 | 0 |
| Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år | | | -211 456 | |
| | | | 18 785 680 | 17 347 769 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 211 456 | 0 |

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Daniel Lövgren
Ordförande

Mathilda Freidlitz

Pär Thureson

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

Arthur Kozak
Revisor

Deltagare

PÄR THURESON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Lennart Thureson

Pär Thureson
par.thureson@jarngrinden.se

2023-10-12 13:52:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATHILDA FREIDLITZ 19730613-5661 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHILDA FREIDLITZ

Mathilda Freidlitz
mathilda.freidlitz@jarngrinden.se

2023-10-12 13:53:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

DANIEL LÖVGREN 19860814-5697 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Mattias Lövgren

Daniel Lövgren
daniel.lovgren@jarngrinden.se
+46762178535

2023-10-12 14:02:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak
arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-10-13 08:59:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nivå för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nivå för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

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

Lots Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Deltagare

LOTS EKONOMI AB 556072-0418 Sverige

Påverkare

Rosita Håkansson
rosita.hakansson@lotsekonomi.se

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak
arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-10-13 09:00:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post