

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
NADIR VEGA  
769639-9422  
RÄKENSKAPSÅR  
2023-01-01 – 2023-12-31

---

## 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 2023.

### 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 Täckeråker 1:242 i Haninge kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022. Byggnadernas totalyta är 2 357 m<sup>2</sup>, varav 2 357 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 42 bostadsrätter.

###### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Viktor Nylén	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-29), Ordförande (tillträtt 2023-06-29)
Paul Rummelt	Ordförande (avgått 2023-06-29), Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-29)
Athina Davidsson	Ordinarie ledamot
Fredrik Henne	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-29)
Johanna Wik Rinstad	Ordinarie ledamot
Michelle Steenvoorden	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-29)
Olivia Borgström	Ordinarie ledamot (avgått 2023-05-24)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

###### Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

###### Valberedning

Valberedningen har under året varit vakant.

## Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Paul Rummelt som ordförande och tillträdde istället rollen som ledamot. Nya ledamöter som också tillträdde sina roller vid stämman var Fredrik Henne och Michelle Steenvoorden. Viktor Nylén avgick som ledamot och tillträdde istället som ordförande. I samband med den ordinarie föreningsstämman valde föreningen att besluta för styrelsen förslag på nya stadgar. Detta var det första beslutet av två.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14, antal röstberättigade medlemmar vid den extra föreningsstämman var 8. Vid den extra föreningsstämman tog föreningen det andra beslutet av två att anta nya stadgar.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar.

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

## Årsavgifter

Under 2024 finns det ingen planerad höjning gällande årsavgifterna. Föreningen valde däremot att genomföra en höjning av årsavgiften om 20% den 1 november 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 42

Överlåtelser under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 357 m<sup>2</sup> bostäder.

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

\*\* Siffran för årsavgift/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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	0	-8 885	-246 695
Inbetalda insatser	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		94 280	-340 975	246 695
Årets resultat				-863 009
Belopp vid årets utgång	105 965 000	94 280	-349 860	-863 009

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-349 860
Årets resultat	-863 009
Summa till stämmans förfogande	-1 212 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 280
Balanseras i ny räkning	-1 307 149

### Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott. Föreningen har vidtagit åtgärder för att säkerställa en långsiktigt god likviditet genom att höja årsavgifterna med 20% den 1 november 2023.

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 786 428	622 879
Övriga ersättningar och intäkter		3 179	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 789 607</b>	<b>622 879</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-553 046	-144 404
Övriga externa kostnader	4	-388 050	-153 734
Avskrivningar		-856 660	-285 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 797 756</b>	<b>-583 691</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 149</b>	<b>39 189</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-854 860	-285 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-854 860</b>	<b>-288 884</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-863 009</b>	<b>-246 695</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-863 009</b>	<b>-246 695</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	129 334 787	130 191 447
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 334 787</b>	<b>130 191 447</b>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 334 787	130 191 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 377	27 687
Övriga kortfristiga fordringar		3 195	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 557	23 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 129</b>	<b>51 169</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		258 840	320 479
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>258 840</b>	<b>320 479</b>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		311 969	371 648
SUMMA TILLGÅNGAR		129 646 756	130 563 096



## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 965 000	105 965 000
Underhållsfond		94 280	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 059 280</b>	<b>105 965 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-349 861	-8 885
Årets resultat		-863 009	-246 695
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 212 870</b>	<b>-255 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 846 410</b>	<b>105 709 420</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	12 118 120	24 358 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 118 120</b>	<b>24 358 800</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	12 240 680	122 560
Leverantörsskulder		140 995	96 717
Övriga kortfristiga skulder	8	528	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	300 023	275 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 682 226</b>	<b>494 876</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>24 800 346</b>	<b>24 853 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 646 756</b>	<b>130 563 096</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-12-31

### Översikt - periodens kassaflöde

<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>320 479</b>
Förändringar av likvida medel	-61 639
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>258 840</b>

### Specifikation - periodens kassaflöde

#### Löpande resultat

Rörelseresultat	-8 149
Justering avskrivningar och avsättningar	856 660
Justering reavinst/förlust, försäljning av anläggningstillgångar	0
Räntenetto	-855 218
Betald inkomstskatt	0
<b>Kassaflöde från det löpande resultatet</b>	<b>-6 707</b>

#### Förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av varulager/pågående arbeten	0
Minskning(+)/ökning (-) av kundfordringar	4 310
Minskning(+)/ökning (-) av fordringar	-6 270
Minskning(-)/ökning (+) av leverantörsskulder	44 278
Minskning(-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	25 310
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>67 628</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten 60 921

#### Investeringsverksamheten

Förändringar från investeringsverksamheten	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>

#### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0
Förändring av banklån netto	-122 560
Förändring av övriga långfristiga skulder	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-122 560</b>
Summa förändring av likvida medel	-61 639

## 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 (äkta bostadsrättsförening).

### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 759 053	604 045
Varmvatten	18 499	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 883	18 837
Övriga intäkter	-7	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 786 428</b>	<b>622 879</b>

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	30 585	11 925
El	92 522	0
Värme	180 971	58 935
Vatten och avlopp	133 424	44 921
Sophämtning	115 544	28 623
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>553 046</b>	<b>144 404</b>

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022-01-01 – 2022-12-31
Förvaltningsavtal	327 880	107 248
Revisionsarvode	11 000	15 000
Övriga kostnader	49 170	31 486
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>388 050</b>	<b>153 734</b>

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	130 477 000	0
Nyanskaffningar	0	130 477 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 477 000</b>	<b>130 477 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-285 553	0
Årets avskrivningar	-856 660	-285 553
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 142 213</b>	<b>-285 553</b>
Bokfört värde byggnader och mark	129 334 787	130 191 447
Varav byggnad	85 666 040	85 380 487
Varav mark	44 810 960	44 810 960
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad – bostäder	48 000 000	18 400 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>58 000 000</b>	<b>28 400 000</b>

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 644	19 763
Övriga förutbetalda kostnader	4 913	3 719
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 557</b>	<b>23 482</b>

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Stadshypotek	3,370%	2024-09-01	12 179 400*	61 280
Stadshypotek	3,590%	2025-09-01	6 089 700	30 640
Stadshypotek	3,670%	2027-09-01	6 089 700	30 640
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>24 358 800</b>	<b>122 560</b>
*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras under 2024. 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:				23 746 000
Ställda säkerheter				2023
Fastighetsinteckningar				24 512 000

NOT 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från kunder	528	528
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>528</b>	<b>528</b>

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	71 046	71 404
Förutbetalda intäkter	174 596	141 859
Övriga upplupna kostnader	54 381	61 808
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>300 023</b>	<b>275 071</b>

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Viktor Nylén  
*Ordförande*

Athina Davidsson

Paul Rummelt

Johanna Wik Rinstad

Fredrik Henne

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

Helena Fälton Björkman  
*Auktoriserad revisor*

# Deltagare

BRF NADIR VEGA 769639-9422 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 09:16:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR NYLÉN

Datum

Viktor Nylén  
viktor.nylen@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 88.80.166.189

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-25 19:06:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ATHINA DAVIDSSON

Datum

Athina Davidsson  
athina.davidsson.hem@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.96.150

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-27 06:20:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL RUMMELT

Datum

Paul Rummelt  
paul.rummelt@yit.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.93.139.41

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-25 21:57:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA WIK RINSTAD

Datum

Johanna Wik Rinstad  
johannawik.rinstad@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.225.223.65

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-25 18:35:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK HENNE

Datum

Fredrik Henne  
me@fredrikhenne.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 176.10.147.244

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-27 08:31:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman

Datum

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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nadir Vega för räkenskapsåret 2023 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, 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

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

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