

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Novellen
Org nr: 769610-2297



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen Brf Novellen vid ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 9 juni 2021 kl 17:00

Plats: Riksbyggens kontor, Batterivägen 2 i Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning.

Styrelsen

Falkenberg i maj 2021

-
1. Stämmans öppnande
 2. Fastställande av röstlängd
 3. Val av stämмоordförande
 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
 6. Val av rösträknare
 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
 9. Framläggande av revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
 18. Val av valberedning
 19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - Styrelsen föreslår att Telia ska dra in fiber i lägenheterna
 20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Novellen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2003-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående års på grund av ökade driftkostnader.

Att driftkostnaderna har ökat beror främst på ökat underhåll då förening har genomfört ett stort fasadprojekt. Projektet har enbart finansierats med den egna kassan. Även reparationerna har ökat under året jämfört med föregående år vilket belastar föreningens driftkostnader.

Räntekostnaderna och föreningens lån har minskat tack vare omsatta lån och kontinuerlig amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är antagen för att klara av framtida underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 188 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Novellen 10 i Falkenbergs kommun, vilken är uppförd under 1995-1996 innehållande 22 bostadsrätter. Fastighetens adress är Betesvägen 4 A-F och 6 A-F, Östergränd 6 A-D och 8 A-F i Falkenberg.

Fastigheterna är fulvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	7

Total tomtarea	5 876 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 392 m ²
Total bostadsarea	1 392 m ²
Lokaler bostadsrätt	195 m ²
Total lokalarea	195 m ²
Årets taxeringsvärde	19 832 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 832 000 kr

Riksbyggens kontor i Falkenberg och Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
El	Falkenbergs Energi
Vatten, sophantering	Vivab och Suez Recycling AB
Kabel-TV	Telenor



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 64 tkr och planerat underhåll för 2 033 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 004 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 300 tkr (189 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 189 kr/m² vilket är i enlighet med underhållsplanen. Föreningens avsättning till underhållsfonden bedöms därmed följa stadgarna.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor, ramper	2019	25 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - ventilation	97 tkr
Huskropp utvändigt - fasad	1 936 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jackie Myrén	Ordförande	2022
Elie El-Hajj	Vice ordförande	2022
Jacob Svensson	Ledamot	2021
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Olausson	Suppleant	2022
Michael Johansson	Suppleant	2022
Marcus Sahlman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Ylva Axelsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Micael Andersson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elie El-Hajj	2021
Jackie Myrén	2021

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.

AA

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

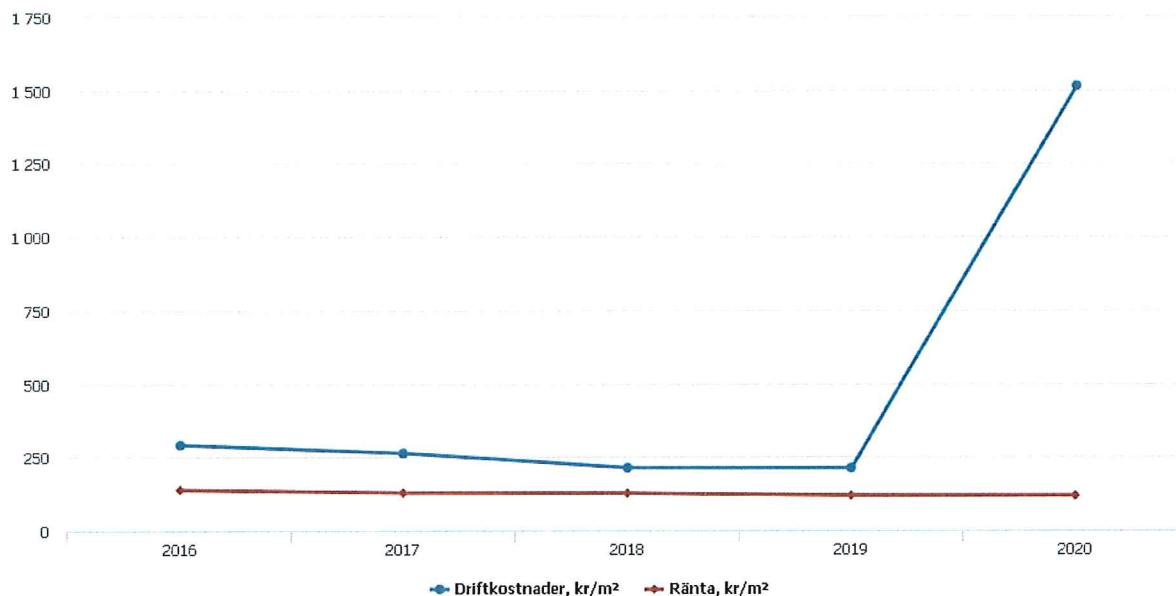
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 371	1 357	1 326	1 314	1 288
Resultat efter finansiella poster	-1 717	362	312	235	173
Soliditet %	28	35	34	32	31
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	985	946	928	914	896
Driftkostnader, kr/m ²	1 514	212	213	263	291
Ränta, kr/m ²	118	119	127	129	139
Lån, kr/m ²	6 799	6 862	6 924	6 984	7 040



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

RA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 399 984	0	0	1 704 845	-367 176	362 032
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					362 032	-362 032
Reservering underhållsfond				300 148	-300 148	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 704 845	1 704 845	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 716 990
Vid årets slut	4 399 984	0	0	300 148	1 399 553	-1 716 990

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 143
Årets resultat	-1 716 990
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 148
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 704 845
Summa	-317 436

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 317 436**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 680	1 357 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 071	6 072
Summa rörelseintäkter		1 373 751	1 363 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 402 980	-336 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 244	-246 296
Personalkostnader	Not 6	-44 474	-41 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-188 451	-188 451
Summa rörelsekostnader		-2 905 149	-813 528
Rörelseresultat		-1 531 398	549 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 217	1 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 809	-189 062
Summa finansiella poster		-185 592	-187 674
Resultat efter finansiella poster		-1 716 990	362 032
Årets resultat		-1 716 990	362 032

BA

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 578 359	14 766 810
Summa materiella anläggningstillgångar		14 578 359	14 766 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	33 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	0
Summa anläggningstillgångar		14 611 359	14 766 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	19 721	17 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 042	69 628
Summa kortfristiga fordringar		91 763	87 173
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	894 568	2 367 985
Summa kassa och bank		894 568	2 367 985
Summa omsättningstillgångar		986 331	2 455 158
Summa tillgångar		15 597 690	17 221 968



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 399 984	4 399 984
Fond för yttre underhåll		300 148	1 704 845
Summa bundet eget kapital		4 700 132	6 104 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 399 554	-367 176
Årets resultat		-1 716 990	362 032
Summa fritt eget kapital		-317 436	-5 143
Summa eget kapital		4 382 696	6 099 686
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 691 204	10 790 452
Summa långfristiga skulder		10 691 204	10 790 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	99 248	99 248
Leverantörsskulder		13 134	1 115
Skatteskulder	Not 14	1 998	854
Övriga skulder	Not 15	19 280	20 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	390 130	210 193
Summa kortfristiga skulder		523 790	331 830
Summa eget kapital och skulder		15 597 690	17 221 968



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld i enlighet med god redovisningsed. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
Bergvärme, 5 st borrhål	Linjär	30
Fastighetsförb. värmepannor	Linjär	15
Fastighetsförb. ventilation	Linjär	20
Fastighetsförb. krypgrundsavfuktare	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

BA

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 330 800	1 317 412
Hyror, garage	28 800	29 700
Hyror, p-platser	12 600	12 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 520	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-300
Summa nettoomsättning	1 370 680	1 357 162

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	2 831	6 012
Övriga rörelseintäkter	240	60
Summa övriga rörelseintäkter	3 071	6 072

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 033 138	-25 298
Reparationer	-64 455	-16 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 328	-34 184
Försäkringspremier	-12 906	-11 280
Kabel- och digital-TV	-27 884	-27 452
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 437	0
Serviceavtal	0	-2 200
Obligatoriska besiktningar	-12 500	0
Snö- och halkbekämpning	-1 280	-9 361
Förbrukningsinventarier	-3 726	-4 337
Vatten	-62 526	-49 353
Fastighetsel	-101 613	-119 026
Sophantering och återvinning	-41 919	-35 320
Förvaltningsarvode drift	-4 269	-3 097
Summa driftskostnader	-2 402 980	-336 970

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-208 610	-206 640
Arvode, yrkesrevisorer	-21 233	-16 275
Övriga förvaltningskostnader	-11 869	-4 433
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 366	-6 022
Representation	0	-837
Kontorsmateriel	-11 173	-5 045
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Konsultarvoden	-1 113	-4 094
Bankkostnader	-1 950	-1 950
Övriga externa kostnader	-10 250	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-269 244	-246 296

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-11 105	-11 097
Sammanträdesarvoden	-21 095	-21 088
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-10 774	-8 126
Summa personalkostnader	-44 474	-41 811

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-138 292	-138 292
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 159	-50 159
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-188 451	-188 451

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 907 277	12 907 277
Mark	2 676 845	2 676 845
Tillkommande utgifter	1 003 174	1 003 174
	16 587 296	16 587 296
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 587 296	16 587 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 431 025	-1 292 733
Tillkommande utgifter	-389 461	-339 302
	-1 820 486	-1 632 035
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-138 292	-138 292
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 159	-50 159
	-188 451	-188 451
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 008 937	-1 820 486
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 578 359	14 766 820
Varav		
Byggnader	11 337 960	11 476 252
Mark	2 676 845	2 676 845
Tillkommande utgifter	563 554	613 723
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 443 000	19 443 000
Lokaler	389 000	389 000
Totalt taxeringsvärde	19 832 000	19 832 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 361 000</i>	<i>14 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 471 000</i>	<i>5 471 000</i>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	0

PR

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 721	17 545
Summa övriga fordringar	19 721	17 545

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 852	12 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 219	49 751
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 971	6 971
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 042	69 628

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	406 911	405 694
Transaktionskonto	487 657	1 962 290
Summa kassa och bank	894 568	2 367 985

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 790 452	10 889 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 248	-99 248
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-
Långfristig skuld vid årets slut	10 691 204	10 790 452

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,88%	2022-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-06-01	985 000,00	0,00	10 000,00	975 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,65%	2024-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,65%	2024-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,74%	2020-12-30	3 904 700,00	0,00	3 904 700,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,16%	2025-12-31	0,00	3 815 452,00		3 815 452,00
Summa			10 889 700,00	0,00	99 248,00	10 790 452,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 248 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

AA

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 998	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	34 184
Debiterad preliminärskatt	0	-33 330
Summa skatteskulder	1 998	854

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 280	19 280
Avräkning hyror och avgifter	0	1 140
Summa övriga skulder	19 280	20 420

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 304	7 655
Upplupna räntekostnader	15 490	15 633
Upplupna driftskostnader	0	741
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	190 690	30 092
Upplupna elkostnader	11 867	11 388
Upplupna revisionsarvoden	19 508	17 400
Upplupna styrelsearvoden	32 200	32 185
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 184
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 071	89 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 130	210 193

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 395 000	11 395 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

AA

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 5/5-21
Ort och datum

Daniel Olausson
Jackie Myrén *ersätts av Daniel Olausson*

Jacob Svensson
Jacob Svensson

Elie El-Hajj
Elie El-Hajj

Mikael Svensson
Mikael Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2021-05-12*

Ylva Axelsson
Ylva Axelsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rebecka Alfredsson
Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

BRF Novellen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen, org.nr 769610-2297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

AA

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen för år 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande



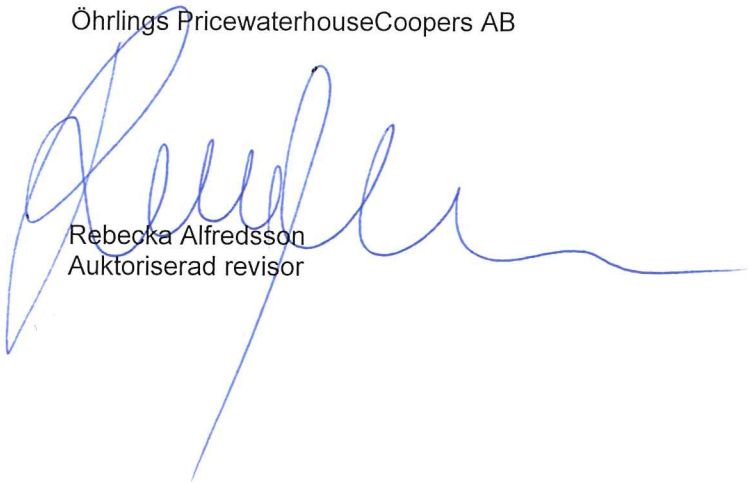
om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2021-05-12



Ylva Axelsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor