

Årsredovisning 2020

BRF NOVA

717600-1753



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOVA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. <u>Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar.</u> Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1963-03-12.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Norby 66:1 och 67:1. Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Norby.

På fastigheterna finns 7 bostadshus innehållande 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 10 lokaler. Till byggnaderna hör också 48 garageplatser.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 6 307 kvm, varav 4 038 kvm utgör lägenhetsyta och 2 269 kvm lokalyta.

LÄGENHETSFÖRDELNING

11 st. 1 rum och kök, 22 st. 2 rum och kök, 10 st. 3 rum och kök, 17 st. 4 rum och kök.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala, det ingår även en ansvarsförsäkring i den för styrelsen.

FASTIGHETENS TEKNISK STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1965.

Handwritten signatures:
BA, 3L, CO, HE, and a large stylized mark.

RENOVERINGAR

2000	Nya portar
2001	Nya garageportar
2005	Stamrenovering
2007	Dränering grund hus 3
2010	Yttre källardörrar utbytta, ny kulvert mellan hus 5-4, lekplatsen mellan hus 3 och 5.
2012-2013	Bageribyggnaden: Nytt tak och isolering, ny ventilationsanläggning och nya fönster i södra gaveln.
2013	Dränering och renovering fuktskada i Dansstudion.
2013	Renovering södra fasaden hus 8 efter sprickor.
2014-2015	Takrenovering hus 3, 4, 5, 6, 7 och 8
2016	Radonåtgärder
2017	Radonåtgärder, ny dränering och isolering grund hus 7, renovering tvättstuga, renovering fasad, grund, plantering hus 4.
2018	Renovering fasad och grund hus 6 och 8. Omläggning kantstenen utanför portarna hus 4 6 och 8. Fortsatta radonåtgärder. Ersatt dåliga rännor utmed Svampvägen.
2019	Renovering fasad hus 3 5 och 7 målning trapphusen 4 6 och 8. Fortsatta radonåtgärder. Ersatt dåliga rännor utmed Svampvägen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Stadgar: Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-06-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1967-12-14.

Andrahandsuthyrning: Styrelsens policy är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse: Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av NABO förvaltning Uppsala AB.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel har utförts av Höl Fastighetstjänst AB.

Vicevärd har varit Lars-Erik Hedenskog, L-E H Fastighetstjänst AB

Ekonomisk förvaltning Nabo Förvaltning AB

LA BL CD ME
BA //

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 3 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ulf Andersson	Ordförande
Bengt Andersson	Ledamot
Britta Lidström	Ledamot
Magnus Eklund	Ledamot
Claes Danarö	Ledamot
Sanna Lignell	Suppleant
Fredrik Pettersson	Suppleant
Emma Svensson	Suppleant

VALBEREDNING

Arvid Önell Mattsson och Per Winlöf

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

REVISORER

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Målning av trapphusen 3 5 och 7, fortsatta radonåtgärder. Ersatt dåliga rännar utmed Svampvägen, samt 3 st. björkar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Ulf Andersson Bengt Andersson
Britta Lidström Magnus Eklund
Claes Danarö Sanna Lignell
Fredrik Pettersson Emma Svensson

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 122 072	4 019 283	3 922 298	3 825 463
Resultat efter fin. poster	215 837	-2 652 592	-3 007 524	-1 386 581
Soliditet, %	-22	-24	-6	15
Yttre fond	151 761	136 959	513 394	376 394
Taxeringsvärde	50 587 000	50 587 000	45 653 000	45 653 000
Bostadsyta, kvm	4 038	4 038	4 038	4 038
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	846	828	808	788
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 143	4 246	3 591	2 932
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,68	1,82	1,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	136 959	-	14 802	151 761
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	-1 706 186	-2 652 592	-14 802	-4 373 581
Årets resultat	-2 652 592	2 652 592	215 837	215 837
Eget kapital	-3 478 620	0	215 837	-3 262 782

LA BL O ME
BA //

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 373 581
Årets resultat	215 837
Totalt	-4 157 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-136 959
Balanseras i ny räkning	-4 172 545
	-4 157 743

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

BA 3L 01 ME
BA //

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 122 072	4 019 283
Rörelseintäkter		1 755	-1 869
Summa rörelseintäkter		4 123 827	4 017 414
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 829 724	-5 574 068
Övriga externa kostnader	4	-250 246	-286 018
Personalkostnader	5	-49 781	-42 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 474	-502 464
Summa rörelsekostnader		-3 637 225	-6 404 603
RÖRELSERESULTAT		486 602	-2 387 189
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 765	-265 403
Summa finansiella poster		-270 765	-265 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		215 837	-2 652 592
ÅRETS RESULTAT		215 837	-2 652 592

BA BL OD ME
BR

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	12 191 654	12 678 506
Maskiner och inventarier	7	132 193	102 705
Summa materiella anläggningstillgångar		12 323 847	12 781 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 323 847	12 781 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		96 471	97 698
Övriga fordringar		93 111	125 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 697	141 694
Summa kortfristiga fordringar		377 279	364 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 935 870	1 626 466
Summa kassa och bank		1 935 870	1 626 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 313 149	1 990 956
SUMMA TILLGÅNGAR		14 636 996	14 772 167

2432 00 VE
BA

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		151 761	136 959
Summa bundet eget kapital		894 961	880 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 373 581	-1 706 186
Årets resultat		215 837	-2 652 592
Summa fritt eget kapital		-4 157 743	-4 358 779
SUMMA EGET KAPITAL		-3 262 782	-3 478 620
Avsättningar			
Avsättningar		109 948	109 948
Summa avsättningar		109 948	109 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 744 226	16 789 794
Summa långfristiga skulder		11 744 226	16 789 794
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 985 568	353 768
Leverantörsskulder		419 109	361 402
Övriga kortfristiga skulder		54 563	53 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	586 363	582 350
Summa kortfristiga skulder		6 045 604	1 351 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 636 996	14 772 167

UABL CD ME BA

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 626 466	907 173
Resultat efter finansiella poster	215 837	-2 652 592
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	507 474	502 464
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	723 311	-2 150 128
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 789	177 598
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 759	46 992
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	773 281	-1 925 539
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-50 110	0
Kassaflöde från investeringar	-50 110	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-413 768	2 644 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-413 768	2 644 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	309 403	719 293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 935 870	1 626 466




Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nova har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,74 %
Fastighetsförbättringar	2,2-3,33 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

UABOL CD ME
BA

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	164 343	165 596
Hysesintäkter, p-platser	229 652	195 657
Årsavgifter, bostäder	3 414 966	3 342 636
Årsavgifter, lokaler	249 312	248 428
Övriga intäkter	63 799	66 966
Summa	4 122 072	4 019 283

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktningsskostnader	44 788	0
Entreprenad städ	89 366	88 552
Fastighetsel	120 386	120 580
Fastighetsförsäkringar	82 771	74 723
Fastighetsskatt	183 610	180 490
Fastskötsel/teknisk förv arvode	320 316	310 492
Fjärrvärme	714 649	746 183
Grovsopor, tidningar	21 595	23 402
Kabel-TV	47 623	46 984
Planerade underhåll	420 328	2 998 982
Snöskottning och sandupptagning	0	11 209
Sophämtning	50 871	50 610
Städning beställning	7 134	13 865
Trädgård och blommor	58 890	131 148
Vatten	163 909	134 118
Övriga rep./underhåll	496 443	637 456
Övriga serviceavtal	7 044	5 274
Summa	2 829 724	5 574 068

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	20 147	2 727
Kameral förvaltning	91 192	89 008
Revisionsarvoden	1 218	12 999
Övriga förvaltningskostnader	137 688	181 285
Summa	250 246	286 018

24 BL CD ME
BA

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	625	1 500
Löner, tjänstemän	42 068	34 500
Sociala avgifter	7 088	6 053
Summa	49 781	42 053

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 519 722	22 519 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 519 722	22 519 722
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 841 216	-9 354 364
Årets avskrivning	-486 852	-486 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 328 068	-9 841 216
Utgående restvärde enligt plan	12 191 654	12 678 506
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	14 587 000	14 587 000
Summa	50 587 000	50 587 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	214 373	214 373
Inköp	50 110	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 483	214 373
Ingående ackumulerad avskrivning	-111 668	-96 056
Avskrivningar	-20 622	-15 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-132 290	-111 668
Utgående restvärde enligt plan	132 193	102 705

24-30 00 ME BA

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	2 835 000	2 895 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,87 %	477 900	510 300
Stadshypotek	2023-09-01	1,12 %	535 964	562 652
Stadshypotek	2025-09-30	0,87 %	2 608 030	2 666 310
Länsförsäkringar Hypotek	2020-12-30	1,64 %	1 945 000	1 989 000
Länsförsäkringar Hypotek	2021-06-30	1,80 %	2 798 400	2 868 800
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-31	1,64 %	2 619 500	2 681 500
Stadshypotek	2024-03-30	1,27 %	2 910 000	2 970 000
Summa			16 729 794	17 143 562
Varav kortfristig del av lån			4 571 800	
Avser amortering inom 12 månader			413 768	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	7 000	12 750
El	25 028	27 881
Förutbetalda avgifter/hyror	433 041	432 867
Uppvärmning	92 787	96 732
Utgiftsräntor	28 507	12 120
Summa	586 363	582 350

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 888 600	17 888 600
Summa	17 888 600	17 888 600

NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny gungställning utanför hus 5, Ingen avgiftshöjning för 2021

LABL O ME
BA

Underskrifter

Uppsala, 2021-06-13
Ort och datum

Bengt Andersson
Bengt Andersson
Ledamot

Britta Lidström
Britta Lidström
Ledamot

Claes Danarö
Claes Danarö
Ledamot

Magnus Eklund
Magnus Eklund
Ledamot

Ulf Andersson
Ulf Andersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 14

Niklas Feiff
Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nova

Org.nr 717600-1753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nova för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Orsaken 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 Brf Nova för räkenskapsåret 2020 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

ingelägenheter 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, 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.

Uppsala 2021-06-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor