

Årsredovisning 2021

BRF NOVA

717600-1753



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOVA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

LA BR ME
SD BL

RENOVERINGAR

2000	Nya portar
2001	Nya garageportar
2005	Stamreovering
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 reovering fuktskada i Dansstudion.
2013	Renovering södra fasaden hus 8 efter sprickor.
2014-2015	Takreovering hus 3, 4, 5, 6, 7 och 8
2016	Radonåtgärder
2017	Radonåtgärder, ny dränering och isolering grund hus 7, reovering tvättstuga, reovering 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.
2020	Målning av trapphusen 3, 5, och 7, fortsatta radonåtgärder. Ersatt dåliga rännor utmed Svampvägen, samt 3 st. björkar.

FÖRENINGSPRÅGOR

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 HoJ Fastighetstjänst AB.

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

Ekonomisk förvaltning Nabo Förvaltning AB

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 2021-07-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

LA BA ME
© BL

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

Ej utsedd än.

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 2021-07-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

LA BA ME
CO BL

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 094 281	4 122 072	4 019 283	3 922 298
Resultat efter fin. poster	751 912	215 837	-2 652 592	-3 007 524
Soliditet, %	-17	-22	-24	-6
Yttre fond	166 563	151 761	136 959	513 394
Taxeringsvärde	50 587 000	50 587 000	50 587 000	45 653 000
Bostadsyta, kvm	4 038	4 038	4 038	4 038
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	844	846	828	808
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 698	4 143	4 246	3 591
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,60	1,68	1,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	151 761	-	14 802	166 563
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	-4 373 581	215 837	-14 802	-4 172 545
Årets resultat	215 837	-215 837	751 912	751 912
Eget kapital	-3 262 782	0	751 912	-2 510 871

CA BA ME

CD BL

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 172 545
Årets resultat	751 912
Totalt	<u>-3 420 634</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 563
Balanseras i ny räkning	-3 405 832
	<u><u>-3 420 634</u></u>

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

24 BA ME
32

CO

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 094 281	4 122 072
Rörelseintäkter		5 648	1 755
Summa rörelseintäkter		4 099 929	4 123 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 321 308	-2 829 724
Övriga externa kostnader	4	-258 096	-250 246
Personalkostnader	5	-47 353	-49 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 484	-507 474
Summa rörelsekostnader		-3 139 241	-3 637 225
RÖRELSERESULTAT		960 688	486 602
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 777	-270 765
Summa finansiella poster		-208 777	-270 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		751 912	215 837
ÅRETS RESULTAT		751 912	215 837

LA BA ME
CD EL

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	11 704 802	12 191 654
Maskiner och inventarier	7	106 561	132 193
Summa materiella anläggningstillgångar		11 811 363	12 323 847
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 811 363	12 323 847
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		165 851	96 471
Övriga fordringar		91 311	93 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 023	187 697
Summa kortfristiga fordringar		425 185	377 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 473 124	1 935 870
Summa kassa och bank		2 473 124	1 935 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 898 309	2 313 149
SUMMA TILLGÅNGAR		14 709 672	14 636 996

NA BL BR
O ME ✓

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		166 563	151 761
Summa bundet eget kapital		909 763	894 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 172 545	-4 373 581
Årets resultat		751 912	215 837
Summa fritt eget kapital		-3 420 634	-4 157 743
SUMMA EGET KAPITAL		-2 510 871	-3 262 782
Avsättningar			
Avsättningar		109 948	109 948
Summa avsättningar		109 948	109 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 387 658	11 744 226
Summa långfristiga skulder		11 387 658	11 744 226
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 899 768	4 985 568
Leverantörsskulder		168 120	419 109
Övriga kortfristiga skulder		51 121	54 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	603 928	586 363
Summa kortfristiga skulder		5 722 937	6 045 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 709 672	14 636 996

LA BA ME
CO JC

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 935 870	1 626 466
Resultat efter finansiella poster	751 912	215 837
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	512 484	507 474
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 264 396	723 311
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 906	-12 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-236 867	62 759
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	979 622	773 281
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-50 110
Kassaflöde från investeringar	0	-50 110
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-442 368	-413 768
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-442 368	-413 768
ÅRETS KASSAFLÖDE	537 254	309 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 473 124	1 935 870

LA KAME
 (1) 3L

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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.

CA BA ME
GD DL

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	164 016	164 343
Hysesintäkter, p-platser	222 929	229 652
Årsavgifter, bostäder	3 406 887	3 414 966
Årsavgifter, lokaler	249 312	249 312
Övriga intäkter	56 785	65 554
Summa	4 099 929	4 123 827

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningskostnader	38 668	44 788
Entreprenadkostn städ	93 672	89 366
Fastighetsel	111 929	120 386
Fastighetsförsäkringar	74 273	82 771
Fastighetsskatt	185 410	183 610
Fastskötsel/teknisk förv arvode	328 460	320 316
Fjärrvärme	797 645	714 649
Grovsopor, tidningar	19 193	21 595
Kabel-TV	48 584	47 623
Mark/gård/utemiljö Planteringar	2 813	0
Planerade underhåll	179 190	420 328
Snöskottning och sandupptagning	948	0
Sophämtning	38 778	50 871
Städning beställning	0	7 134
Trädgård och blommor	57 196	58 890
Vatten	209 172	163 909
Ventilationskontroll OVK	66 277	0
Övriga rep./underhåll	63 630	496 443
Övriga serviceavtal	5 471	7 044
Summa	2 321 308	2 829 724

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3 640	20 147
Kameral förvaltning	94 888	91 192
Revisionsarvoden	9 105	1 218
Övriga förvaltningskostnader	150 463	137 688
Summa	258 096	250 246

U BR NE
C3 BL

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	1 500	625
Löner, tjänstemän	39 270	42 068
Sociala avgifter	6 583	7 088
Summa	47 353	49 781

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 519 722	22 519 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 519 722	22 519 722

Ingående ackumulerad avskrivning	-10 328 068	-9 841 216
Årets avskrivning	-486 852	-486 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 814 920	-10 328 068

Utgående restvärde enligt plan	11 704 802	12 191 654
<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	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	264 483	214 373
Inköp	0	50 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 483	264 483

Ingående ackumulerad avskrivning	-132 290	-111 668
Avskrivningar	-25 632	-20 622
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 922	-132 290

Utgående restvärde enligt plan	106 561	132 193
---------------------------------------	----------------	----------------

LA DA ME
C) BL

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	2 775 000	2 835 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,87 %	445 500	477 900
Stadshypotek	2023-09-01	1,12 %	509 276	535 964
Stadshypotek	2025-09-30	0,87 %	2 549 750	2 608 030
Länsförsäkringar Hypotek	2022-03-31	1,64 %	1 890 000	1 945 000
Länsförsäkringar Hypotek	2023-03-31	1,80 %	2 710 400	2 798 400
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-31	1,64 %	2 557 500	2 619 500
Stadshypotek	2024-03-30	1,27 %	2 850 000	2 910 000
Summa			16 287 426	16 729 794
Varav kortfristig del			4 899 768	
Varav amorteras 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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	7 000
EI	25 509	25 028
Förutbetalda avgifter/hyror	438 734	433 041
Uppvärmning	122 568	92 787
Utgiftsräntor	17 117	28 507
Summa	603 928	586 363

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 888 600	17 888 600
Summa	17 888 600	17 888 600

NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatering av värmeanläggningen i pannrummet. Plantering ny häck längs Norbyvägen.

CA BA ME
CD BL

Underskrifter

Uppsala, 2022 - 06 - 09

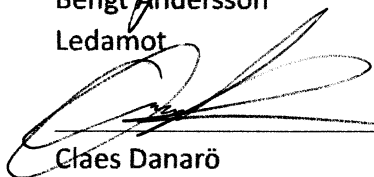
Ort och datum



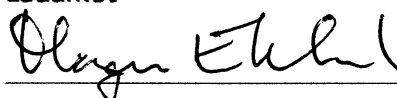
Bengt Andersson
Ledamot



Britta Lidström
Ledamot



Claes Danarö
Ledamot



Magnus Eklund
Ledamot



Ulf Andersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 10



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 2021.

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 2021-12-31 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nova för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-06-10



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor