

Årsredovisning 2024

Brf Nova

717600-1753



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nova

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 kommit 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-12.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Norby 66:1 och 67:1	1963	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 038 kvm 8 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 269 kvm. Byggnadernas totalyta är 6307 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Danarö	Ordförande
Johanna Lissåker	Styrelseledamot/Sekreterare
Dag Magnus Eklund	Styrelseledamot
Johan Hansson	Styrelseledamot
Sanna Ingeborg Margareta Lignell	Suppleant
Britta Iréne Tolvers Lidström	Suppleant
Ulf Bertil Andersson	Suppleant

Valberedning

Mikael Lindberg
Mira Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av Golvbrunnar i källare
Genomgång av radiatorer i lägenheter och lokaler. Utbyte av termostater, stadventiler och vissa rostiga radiatorer.
Montering av takfläktar (radonåtgärd)

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt utbyte av termostater, stadventiler. Utbyte av radiatorer vid behov.
Monteringen av takfläktar (radonåtgärd)
Inventering (filmning) av avloppsledningar ut mot gatan samt i källare (samtliga hus). Påbörja de åtgärder som behövs.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	HoJ Fastighetstjänst AB
Vicevärd	L-E H Fastighetstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2024.

Övriga uppgifter

Den tidigare underhållsplanen har löpt ut, men en ny reviderad underhållsplan håller på att tas fram och beräknas vara klar under första kvartalet 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 260 137	4 241 144	4 164 999	4 094 281
Resultat efter fin. poster	-314 053	-370 953	779 623	751 912
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	208 161	296 742	151 761	166 563
Taxeringsvärde	69 387 000	69 387 000	69 387 000	50 587 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	745	717	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	90,7	88,7	88,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 916	2 991	3 076	3 151
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 390	2 451	2 521	2 582
Sparande per kvm totalyta, kr	93	174	218	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	35	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	132	121	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	35	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	202	175	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	1,63	1,29	1,26
Räntekänslighet (%)	3,92	4,09	4,29	4,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Framtida ökade löpande kostnader finansieras med höjda avgifter. Utifrån den nya underhållsplan kan föreningen lägga en långsiktig budget och kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	296 742	-	-88 581	208 161
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	-2 771 189	-370 953	88 581	-3 053 562
Årets resultat	-370 953	370 953	-314 053	-314 053
Eget kapital	-2 102 200	0	-314 053	-2 416 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 053 562
Årets resultat	-314 053
Totalt	-3 367 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208 161
Att från yttre fond i anspråk ta	-208 161
Balanseras i ny räkning	-3 367 615
	-3 367 615

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 260 137	4 241 144
Övriga rörelseintäkter	3	133 647	7 361
Summa rörelseintäkter		4 393 784	4 248 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 462 747	-3 425 745
Övriga externa kostnader	9	-310 151	-368 918
Personalkostnader	10	-67 911	-71 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 926	-515 233
Summa rörelsekostnader		-4 347 735	-4 381 529
RÖRELSERESULTAT		46 049	-133 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 568	18 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-381 670	-256 230
Summa finansiella poster		-360 102	-237 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-314 053	-370 953
ÅRETS RESULTAT		-314 053	-370 953

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	10 691 297	11 159 153
Markanläggningar		82 919	0
Maskiner och inventarier	13	33 528	57 047
Pågående projekt		0	144 270
Summa materiella anläggningstillgångar		10 807 744	11 360 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 807 744	11 360 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		181 078	133 677
Övriga fordringar	14	31 461	19 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 567	165 768
Summa kortfristiga fordringar		267 106	319 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 651 538	2 660 980
Summa kassa och bank		2 651 538	2 660 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 918 644	2 980 303
SUMMA TILLGÅNGAR		13 726 387	14 340 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		208 161	296 742
Summa bundet eget kapital		951 361	1 039 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 053 562	-2 771 189
Årets resultat		-314 053	-370 953
Summa fritt eget kapital		-3 367 615	-3 142 143
SUMMA EGET KAPITAL		-2 416 254	-2 102 200
Avsättningar			
Avsättningar		109 948	109 948
Summa avsättningar		109 948	109 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 937 524	5 924 790
Summa långfristiga skulder		2 937 524	5 924 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 108 598	9 535 100
Leverantörsskulder		263 912	175 487
Övriga kortfristiga skulder		45 982	51 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	676 678	646 594
Summa kortfristiga skulder		13 095 169	10 408 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 726 387	14 340 773

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 049	-133 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	506 926	515 233
	552 975	382 208
Erhållen ränta	21 568	18 302
Erlagd ränta	-363 432	-251 187
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 111	149 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 218	126 234
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 198	14 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 526	290 340
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	45 800	-144 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 800	-144 270
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	28 600
Amortering av lån	-413 768	-470 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-413 768	-442 368
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 442	-296 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 660 980	2 957 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 651 538	2 660 980

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 534 974	3 547 180
Årsavgifter, lokaler	264 934	259 380
Hysesintäkter, lokaler	172 052	169 440
Hysesintäkter, p-platser	222 498	210 076
Kabel-TV/Bredband	43 200	43 200
El	5 613	11 508
Övriga intäkter	16 866	360
Summa	4 260 137	4 241 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Övriga intäkter	32 632	1 700
Ersättn.fr.försäkr.bolag	101 020	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 666
Summa	133 647	7 361

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	380 820	375 954
Städning	112 521	101 061
Besiktning och service	8 310	41 959
Trädgårdsarbete	8 176	45 046
Mark/gård/utemiljö Planteringar	89 112	0
Snöskottning	7 098	56 162
Klottersanering	29 303	0
Övrigt	0	11 183
Summa	635 340	631 365

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	21 964
Bostäder	43 728	0
Tvättstuga	0	6 884
Trapphus/port/entr	0	3 026
Källarutrymmen	154 167	0
Dörrar och lås/porttele	5 841	0
VA	17 470	75 684
Värme	0	3 934
Ventilation	181 082	0
El	14 165	0
Försäkringsärende/vattenskada	158 320	0
Summa	574 774	111 491

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	397 500	0
Balkonger	0	953 301
Summa	397 500	953 301

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	177 834	223 013
Uppvärmning	947 399	829 540
Vatten	261 307	221 957
Sophämtning	106 668	111 029
Summa	1 493 208	1 385 539

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	101 421	91 642
Kabel-TV	60 834	55 198
Fastighetsskatt	199 670	197 210
Summa	361 925	344 050

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 293	82 363
Övriga förvaltningskostnader	150 918	152 844
Juridiska kostnader	25 235	9 192
Revisionsarvoden	19 400	22 175
Ekonomisk förvaltning	106 305	102 344
Summa	310 151	368 918

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 456	55 218
Löner, arbetare	1 500	1 500
Sociala avgifter	13 955	14 915
Summa	67 911	71 633

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	84
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	381 670	256 146
Summa	381 670	256 230

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 969 133	22 969 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 969 133	22 969 133
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 809 980	-11 318 629
Årets avskrivning	-467 856	-491 351
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 277 836	-11 809 980
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 691 297	11 159 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	22 987 000	22 987 000
Summa	69 387 000	69 387 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 483	264 483
Utgående anskaffningsvärde	264 483	264 483
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-207 436	-183 554
Avskrivningar	-23 519	-23 882
Utgående avskrivning	-230 955	-207 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 528	57 047

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 601	9 947
Skattefordringar	7 471	9 931
Avräkning, momspliktig	13 389	0
Summa	31 461	19 878

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 075	13 245
Försäkringspremier	0	101 421
Kabel-TV	14 922	16 773
Vatten	0	7 751
Förvaltning	27 570	26 578
Summa	54 567	165 768

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	3,63 %	2 595 000	2 655 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,87 %	348 300	380 700
Stadshypotek	2027-09-01	4,29 %	429 212	455 900
Stadshypotek	2025-09-30	0,87 %	2 374 910	2 433 190
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-31	4,69 %	1 769 000	1 802 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-31	1,24 %	2 516 800	2 569 600
Länsförsäkringar Hypotek	2024-01-01	1,63 %	2 371 500	2 433 500
Stadshypotek	2025-01-02	3,89 %	2 670 000	2 730 000
Summa			15 074 722	15 459 890
Varav kortfristig del			12 137 198	9 535 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 005 882 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 400	16 129
El	14 373	37 975
Uppvärmning	131 468	125 156
Utgiftsräntor	40 235	21 997
Förutbetalda avgifter/hyror	494 002	445 337
Summa	676 678	646 594

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 888 600	17 888 600

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Claes Danarö
Ordförande

Dag Magnus Eklund
Styrelseledamot

Johan Hansson
Styrelseledamot

Johanna Lissåker
Styrelseledamot/Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 11:47

DOCUMENT ID:

HyETccLvlxx

ENVELOPE ID:

SKTcqUwxxg-HyETccLvlxx

DOCUMENT NAME:

Brf Nova, 717600-1753 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAG MAGNUS EKLUND magnuse79@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:01 06.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.91
2. CLAES DANARÖ claes.danaro@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:14 07.05.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.0
3. JOHANNA MARIA LISSÅKER jj.jansson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:03 07.05.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.42.59
4. JOHAN HANSSON johan.hansson@ipf.se	Signed Authenticated	12.05.2025 07:39 06.05.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.170.189
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	12.05.2025 10:12 12.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 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.

Brf Nova, Org.nr 717600-1753

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 2024 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 fortlöpa 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 11:47

DOCUMENT ID:

Hyzt9q8wxgx

ENVELOPE ID:

rygT9qUPgge-HyzT9q8wxgx

DOCUMENT NAME:

Brf Nova Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	12.05.2025 10:11	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	12.05.2025 10:10	Low	IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed