

Årsredovisning 2025

Brf Nova

717600-1753



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nova

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen 60 bostadsrätter om totalt 4 038 kvm samt 8 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 269. Byggnadernas totalyta är 6 307 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hansson	Ordförande
Carl Olov Anton Lönnebo	Styrelseledamot
Dag Magnus Eklund	Styrelseledamot
Johanna Lissåker	Styrelseledamot, sekreterare
Sanna Ingeborg Margareta Lignell	Styrelseledamot
Adam Quzoq	Suppleant
Claes Danarö	Suppleant
Ulf Bertil Andersson	Suppleant

Vicevärd

Lars-Erik Hedenskog

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 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Avtal om upprättande och årlig uppdatering av underhållsplan har tecknats med HSB (gäller från 1 januari 2026). Under våren 2026 kommer HSB att revidera föreningens underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av golvbrunnar källare
Montering av takfläktar (radonåtgärd)
- 2024-2025** ● Utbyte av termostater, stadventiler och vissa rostiga radiatorer.
- 2025** ● Utbyte av trasigt torkrumsaggregat till torkrumsavfuktare (tvättstuga)
Inventering (filmning) av avloppsledning ut mot gatan samt i källare (Hus 7).

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt montering av takfläktar
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Underhåll tvättstuga (torktumlare)
Fortsatt utbyte av stadventiler, termostater & rostiga radiatorer
- 2026-2027** ● Stambyte källare (hus 7) samt inventering av avlopp i övriga källare.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Stadgar: Under 2025 fattade föreningen beslut om nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2025-08-09. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Gemensam el (IMD) infördes i november 2025. Leverantör av gemensam el är Infometric. Avtal om teknisk förvaltning samt avtal om underhållsplan (upprättande & årlig uppdatering) har tecknats med HSB. Avtalen börjar gälla 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

En brandskyddsbesiktning har genomförts av företaget Brandsäkra

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 794 147	4 260 137	4 241 144	4 164 999
Resultat efter fin. poster	498 819	-314 053	-370 953	779 623
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	208 161	208 161	296 742	151 761
Taxeringsvärde	73 888 000	69 387 000	69 387 000	69 387 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	730	731	717
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	85,9	89,0	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 832	2 916	2 991	3 076
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 321	2 390	2 451	2 521
Sparande / kvm totalyta, kr	243	94	174	218
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	35	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	150	132	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	41	35	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	220	202	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	2,50	1,63	1,29
Räntekänslighet (%)	3,46	4,00	4,09	4,29

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 vatten (totalt 30 469 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	208 161	-	-	208 161
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	-3 053 562	-314 053	-	-3 367 615
Årets resultat	-314 053	314 053	498 819	498 819
Eget kapital	-2 416 254	0	498 819	-1 917 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 367 615
Årets resultat	498 819
Totalt	-2 868 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221 664
Att från yttre fond i anspråk ta	-208 161
Balanseras i ny räkning	-2 882 299
	-2 868 796

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 794 148	4 260 137
Övriga rörelseintäkter	3	99 225	133 647
Summa rörelseintäkter		4 893 373	4 393 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 376 804	-3 462 747
Övriga externa kostnader	9	-285 448	-310 151
Personalkostnader	10	-108 333	-67 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 440	-506 926
Summa rörelsekostnader		-4 036 025	-4 347 735
RÖRELSERESULTAT		857 348	46 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 285	21 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-371 814	-381 670
Summa finansiella poster		-358 529	-360 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		498 819	-314 053
ÅRETS RESULTAT		498 819	-314 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 466 189	10 691 297
Markanläggningar	13	63 227	82 919
Maskiner och inventarier	14	62 622	33 528
Summa materiella anläggningstillgångar		10 592 038	10 807 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 592 038	10 807 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		165 815	181 078
Övriga fordringar	15	138 117	31 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	211 152	54 567
Summa kortfristiga fordringar		515 084	267 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 844 290	2 651 538
Summa kassa och bank		2 844 290	2 651 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 359 373	2 918 644
SUMMA TILLGÅNGAR		13 951 411	13 726 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		208 161	208 161
Summa bundet eget kapital		951 361	951 361
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 367 615	-3 053 562
Årets resultat		498 819	-314 053
Summa ansamlad förlust		-2 868 796	-3 367 615
SUMMA EGET KAPITAL		-1 917 435	-2 416 254
Avsättningar			
Avsättningar		109 948	109 948
Summa avsättningar		109 948	109 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 850 836	2 937 524
Summa långfristiga skulder		2 850 836	2 937 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 787 593	12 108 598
Leverantörsskulder		269 714	263 912
Övriga kortfristiga skulder		26 913	45 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	823 843	676 678
Summa kortfristiga skulder		12 908 062	13 095 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 951 411	13 726 387

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	857 348	46 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	265 440	506 926
	1 122 788	552 975
Erhållen ränta	13 285	21 568
Erlagd ränta	-375 181	-363 432
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 892	211 111
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-219 378	52 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 265	95 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 779	358 526
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 734	45 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 734	45 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-436 293	-413 768
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-436 293	-413 768
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 751	-9 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 651 538	2 660 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 844 290	2 651 538

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nova är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,72 %
Yttertak	2,16 %
Fasader	1,08 %
Balkonger	1,44 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	1,44 %
Stamledningar Värme	2,16 %
Styr & övervakning	2,16 %
El	1,44 %
Markanläggningar	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 964 498	3 534 974
Årsavgifter, lokaler	274 426	264 934
Hysesintäkter, lokaler	184 906	172 052
Hysesintäkter, p-platser	262 614	222 498
Kabel-TV/Bredband	43 200	43 200
Övriga intäkter	21 973	16 866
Vatten	30 469	0
El	12 062	5 613
Summa	4 794 148	4 260 137

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Övriga intäkter	0	32 632
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	101 020
Återvunnen moms	91 202	0
Övriga rörelseintäkter	8 028	0
Summa	99 225	133 647

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	398 175	380 820
Städning	113 763	112 521
Besiktning och service	17 486	8 310
Trädgårdsarbete	15 576	8 176
Övrigt	42 949	118 415
Snöskottning	17 009	7 098
Summa	604 958	635 340

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 555	0
Bostäder	0	43 728
Tvättstuga	1 814	0
Källarutrymmen	0	154 167
Soprum/miljöanläggning	5 940	0
Dörrar och lås/porttele	2 079	5 841
VA	26 853	17 470
Ventilation	0	181 082
El	0	14 165
Garage och p-platser	6 283	0
Försäkringsärende/vattenskada	45 701	158 320
Summa	91 225	574 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	525 778	397 500
Garage och p-platser	242 100	0
Summa	767 878	397 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	221 835	177 834
Uppvärmning	992 588	947 399
Vatten	298 259	261 307
Sophämtning	106 985	106 668
Summa	1 619 666	1 493 208

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 069	101 421
Kabel-TV	59 688	60 834
Fastighetsskatt	132 320	199 670
Summa	293 077	361 925

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 592	8 293
Övriga förvaltningskostnader	125 164	150 918
Juridiska kostnader	21 698	25 235
Revisionsarvoden	26 743	19 400
Ekonomisk förvaltning	110 252	106 305
Summa	285 448	310 151

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 297	52 456
Löner, arbetare	1 500	1 500
Sociala avgifter	24 536	13 955
Summa	108 333	67 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	371 716	381 670
Övriga räntekostnader	98	0
Summa	371 814	381 670

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 969 133	22 969 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 969 133	22 969 133
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 277 836	-11 809 980
Årets avskrivning	-225 108	-467 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 502 944	-12 277 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 466 189	10 691 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 372 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	25 516 000	22 987 000
Summa	73 888 000	69 387 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 470	0
Årets inköp	0	98 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 470	98 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 551	0
Årets avskrivning	-19 692	-15 551
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 243	-15 551
Utgående restvärde enligt plan	63 227	82 919

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 483	264 483
Årets inköp	49 734	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 217	264 483
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-230 955	-207 436
Årets avskrivning	-20 640	-23 519
Utgående ackumulerad avskrivning	-251 595	-230 955
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 622	33 528

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 473	10 601
Skattefordringar	107 463	7 471
Avräkning, momspliktig	15 181	13 389
Summa	138 117	31 461

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 933	12 075
Fastighetsskötsel	34 707	0
Städning	9 917	0
Försäkringspremier	106 020	0
Kabel-TV	15 055	14 922
Förvaltning	31 520	27 570
Summa	211 152	54 567

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	3,63 %	2 535 000	2 595 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,56 %	321 975	348 300
Stadshypotek	2027-09-01	4,29 %	402 524	429 212
Stadshypotek	2026-06-30	2,59 %	2 316 630	2 374 910
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	2,74 %	1 714 000	1 769 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	1,24 %	2 428 800	2 516 800
Länsförsäkringar Hypotek	2026-01-31	2,54 %	2 309 500	2 371 500
Stadshypotek	2026-01-02	2,59 %	2 610 000	2 670 000
Summa			14 638 429	15 074 722
Varav kortfristig del			11 787 593	12 137 198

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 569 589 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 588	-3 400
El	46 069	14 373
Uppvärmning	125 999	131 468
Utgiftsräntor	36 868	40 235
Vatten	51 806	0
Förutbetalda avgifter/hyror	543 513	494 002
Summa	823 843	676 678

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 888 600	17 888 600

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifter med 10 % fr o m 1/1 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Uppsala

Carl Olov Anton Lönnebo
Styrelseledamot

Dag Magnus Eklund
Styrelseledamot

Johan Hansson
Ordförande

Johanna Lissåker
Styrelseledamot, sekreterare

Sanna Ingeborg Margareta Lignell
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 11:11

DOCUMENT ID:

SkhUPAK0We

ENVELOPE ID:

BkiLPcTrbl-SkhUPAK0We

DOCUMENT NAME:

Brf Nova, 717600-1753 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

a64ad230e4b9abf249ac00974105bb71babb7c59b63d3f
bf020b627cbddea2bdd09325c52e72c1a79dd206fc78e0
27fee8736df97d07ee0db9c3a3d636a5f789

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Ingeborg Margareta Lignell sannalignell@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:19 07.05.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.90.254
2. DAG MAGNUS EKLUND magnuse79@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:45 07.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.66.246
3. JOHANNA MARIA LISSÅKER jj.jansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:44 07.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.66.35
4. Carl Olov Anton Lönnebo anton@lonnebo.net	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:47 08.05.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.69.54
5. JOHAN HANSSON johan.hansson@ipf.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:26 08.05.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.4.175
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:50 11.05.2026 12:49	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Nova, org.nr 717600-1753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nova för år 2025.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nova för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 11:11

DOCUMENT ID:

B1nUvRtR-e

ENVELOPE ID:

B1oUPCFA-l-B1nUvRtR-e

DOCUMENT NAME:

Brf Nova revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

ecbd0117db7636393e7269720fed1a70697585b98ecd5
4bd3e9c6029a2faeca39a693d7fae8526a9c6100c93256
313de158f87c3706bab0ca7b634b77847ea04

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	11.05.2026 12:48	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	11.05.2026 12:48	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.

Attachments

No attachments related to this 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