

# Årsredovisning 2019

**BRF NOVA**  
717600-1753

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

## 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 Ed BA CO ES

### Renoveringar

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

### 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.

### 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 2019-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

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

LA DL MA CO ES

Valberedning

Arvid Önell Mattsson och Per Winlöf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna 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 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Renovering fasaderna hus 3 5 och 7. Målning trapphusen hus 4 6 och 8. Fortsatta radonåtgärder. Årsavgiften har höjts med 2,5% från 2019-01-01

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 019 283	3 922 298	3 825 463	3 702 087
Resultat efter fin. poster	-2 652 592	-3 007 524	-1 386 581	538 022
Soliditet, %	-24	-6	15	22
Yttre fond	136 959	513 394	376 394	265 294
Taxeringsvärde	50 587 000	45 653 000	45 653 000	45 653 000
Bostadsyta, kvm	4 038	4 038	4 038	4 038
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	828	808	788	768
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 246	3 591	2 932	3 004
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,82	1,63	1,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

LA BL BR CO ES

LA

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	513 394	-	-376 435	136 959
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	924 902	-3 007 524	376 435	-1 706 186
Årets resultat	-3 007 524	3 007 524	-2 652 592	-2 652 592
<b>Eget kapital</b>	<b>-826 027</b>	<b>0</b>	<b>-2 652 592</b>	<b>-3 478 620</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 706 186
Årets resultat	-2 652 592
<b>Totalt</b>	<b>-4 358 779</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-136 959
Balanseras i ny räkning	<u>-4 373 581</u>
	<b>-4 358 779</b>

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

*LA BL BA O ES*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 019 283	3 920 258
Rörelseintäkter		-1 869	5 981
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 017 414</b>	<b>3 926 239</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 574 068	-5 882 598
Övriga externa kostnader	4	-286 018	-256 066
Personalkostnader	5	-42 053	-56 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 464	-501 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 404 603</b>	<b>-6 696 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 387 189</b>	<b>-2 769 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 403	-239 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 403</b>	<b>-237 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 652 592</b>	<b>-3 007 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 652 592</b>	<b>-3 007 524</b>

LABL BA 09 01

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	12 678 506	13 165 358
Maskiner och inventarier	7	102 705	118 317
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 781 211</i>	<i>13 283 675</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>12 781 211</i>	<i>13 283 675</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		97 698	272 459
Övriga fordringar		125 098	140 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 694	129 284
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>364 490</i>	<i>542 088</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 626 466	907 173
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 626 466</i>	<i>907 173</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 990 956</i>	<i>1 449 261</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 772 167</b>	<b>14 732 936</b>

LABL DA CO ES

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		136 959	513 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>880 159</b>	<b>1 256 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 706 186	924 902
Årets resultat		-2 652 592	-3 007 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 358 779</b>	<b>-2 082 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 478 620</b>	<b>-826 027</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		109 948	109 948
<b>Summa avsättningar</b>		<b>109 948</b>	<b>109 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	16 789 794	14 144 962
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 789 794</b>	<b>14 144 962</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		353 768	353 768
Leverantörsskulder		361 402	306 017
Skatteskulder		0	20 784
Övriga kortfristiga skulder		53 524	43 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	582 350	580 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 351 045</b>	<b>1 304 053</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 772 167</b>	<b>14 732 936</b>

LA BL BA CO SS



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>907 173</b>	<b>984 050</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 652 592	-3 007 524
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	502 464	501 026
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-2 150 128</b>	<b>-2 506 498</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	177 598	-328 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 992	197 125
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 925 539</b>	<b>-2 637 679</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-100 430
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-100 430</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 644 832	2 661 232
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 644 832</b>	<b>2 661 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>719 293</b>	<b>-76 877</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 626 466</b>	<b>907 173</b>

UABL S.A. O.E.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

### Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	0	18 562
Hysesintäkter, lokaler	165 596	144 084
Hysesintäkter, p-platser	195 657	179 731
Årsavgifter, bostäder	3 342 636	3 261 012
Årsavgifter, lokaler	248 428	238 464
Övriga intäkter	66 966	78 405
<b>Summa</b>	<b>4 019 283</b>	<b>3 920 258</b>

LABLBA 08

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktningkostnader	0	6 666
Entrepkostn städ	88 552	85 480
Fastighetsel	120 580	108 394
Fastighetsförsäkringar	74 723	66 995
Fastighetsskatt	180 490	206 750
Fastskötsel/teknisk förv arvode	310 492	298 151
Fjärrvärme	746 183	757 543
Grovsopor, tidningar	23 402	0
Kabel-TV	46 984	45 748
Planerade underhåll	2 998 982	3 147 088
Snöskottning och sandupptagning	11 209	0
Sophämtning	50 610	101 783
Städning beställning	13 865	0
Trädgård och blommor	131 148	0
Vatten	134 118	157 078
Övriga köpta tjänster	0	196 875
Övriga rep./underhåll	637 456	698 878
Övriga serviceavtal	5 274	5 170
<b>Summa</b>	<b>5 574 068</b>	<b>5 882 598</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2 727	1 249
Kameral förvaltning	89 008	90 328
Revisionsarvoden	12 999	13 798
Övriga förvaltningskostnader	181 285	150 690
<b>Summa</b>	<b>286 018</b>	<b>256 066</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	1 500	3 000
Löner, tjänstemän	34 500	44 000
Sociala avgifter	6 053	9 408
<b>Summa</b>	<b>42 053</b>	<b>56 408</b>

LABL PJA O ES

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 519 722	22 519 722
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 519 722	22 519 722
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 354 364	-8 867 105
Årets avskrivning	-486 852	-487 259
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-9 841 216	-9 354 364
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 678 506</b>	<b>13 165 358</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	14 587 000	10 653 000
<b>Summa</b>	<b>50 587 000</b>	<b>45 653 000</b>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	214 373	113 943
Inköp	0	100 430
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	214 373	214 373
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-96 056	-82 290
Avskrivningar	-15 612	-13 766
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-111 668	-96 056
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>102 705</b>	<b>118 317</b>

*LA BOL DA CO ES*

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	2 895 000	2 955 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,70 %	510 300	542 700
Stadshypotek	2023-09-01	1,12 %	562 652	589 340
Stadshypotek	2020-09-30	1,56 %	2 666 310	2 724 590
Länsförsäkringar Hypotek	2020-12-30	1,64 %	1 989 000	2 022 000
Länsförsäkringar Hypotek	2021-06-30	1,80 %	2 868 800	2 921 600
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-31	1,64 %	2 681 500	2 743 500
Stadshypotek	2024-03-30	1,27 %	2 970 000	
<b>Summa</b>			<b>17 143 562</b>	<b>14 498 730</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>353 768</i>	

Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 750	0
El	27 881	24 895
Förutbetalda avgifter/hyror	432 867	422 782
Uppvärmning	96 732	103 585
Utgiftsräntor	12 120	12 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 648
<b>Summa</b>	<b>582 350</b>	<b>580 393</b>

Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 888 600	15 072 600
<b>Summa</b>	<b>17 888 600</b>	<b>15 072 600</b>

**Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Målning trapphusen Svampvägen 3 5 och 7.

LA BOL BA CO ES

## Underskrifter

Uppsala, 2020-05-14

Ort och datum

Ulf Andersson

Ulf Andersson  
Ordförande

Bengt Andersson

Bengt Andersson  
Ledamot

Britta Lidström

Britta Lidström  
Ledamot

Emma Svensson

Emma Svensson  
Ledamot

Claes Danarö

Claes Danarö  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

Niklas Feiff

Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Nova**

Org.nr 717600-1753

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nova för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

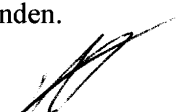
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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



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 2019 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, 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

2020-05-15



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor