

# Årsredovisning 2023

Brf Nova

717600-1753



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nova

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 kommun.

### 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

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 6 307 kvm. Till byggnaden hör även 48 garageplatser samt fyra laddplatser. Marken är upplåten med äganderätt.

### Styrelsens sammansättning

Claes Danarö	Ordförande
Britta Iréne Tolvers Lidström	Styrelseledamot
Dag Magnus Eklund	Styrelseledamot
Johanna Jansson	Styrelseledamot
Sanna Ingeborg Margareta Lignell	Suppleant
Ulf Bertil Andersson	Suppleant
Johan Fredrik Pettersson	Suppleant

### Valberedning

ej utsedd

## Firmateckning

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

## Revisorer

Niklas Feiff    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte av balkongdörrar  
● Montering av 4 st laddstolpar för elbil

## Planerade underhåll

- 2024** ● Genomgång av radiatorer i lägenheter och lokaler  
● Utbyte av golvbrunnar i källare  
● Fortsatta radonåtgärder (5 stycken takfläktar)

## Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo förvaltning AB
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 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 241 144	4 164 999	4 094 281	4 122 072
Resultat efter fin. poster	-370 953	779 623	751 912	215 837
Soliditet (%)	-15	-11	-17	-22
Yttre fond	296 742	151 761	166 563	151 761
Taxeringsvärde	69 387 000	69 387 000	50 587 000	50 587 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	717	703	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	88,7	88,7	89,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 991	3 076	3 151	3 237
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 451	2 521	2 582	2 653
Sparande per kvm totalyta, kr	174	218	229	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	22	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	121	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	175	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	1,29	1,26	1,60
Räntekänslighet (%)	4,09	4,29	4,48	4,52

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Brf. Nova svarar; Det negativa resultatet avser byte av balkongdörrar vilket har bekostats av föreningens buffert.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	661 935	-	-	661 935
Fond, yttre underhåll	151 761	-	144 981	296 742
Reservfond	81 265	-	-	81 265
Balanserat resultat	-3 405 832	779 623	-144 981	-2 771 189
Årets resultat	779 623	-779 623	-370 953	-370 953
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 731 247</b>	<b>0</b>	<b>-370 953</b>	<b>-2 102 200</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 771 189
Årets resultat	-370 953
<b>Totalt</b>	<b>-3 142 143</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208 161
Att från yttre fond i anspråk ta	-296 742
Balanseras i ny räkning	-3 053 562
	<b>-3 142 143</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 241 144	4 164 999
Övriga rörelseintäkter	3	7 361	13 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 248 505</b>	<b>4 178 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 425 745	-2 284 833
Övriga externa kostnader	9	-368 918	-328 349
Personalkostnader	10	-71 633	-51 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 233	-529 341
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 381 529</b>	<b>-3 193 944</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-133 025</b>	<b>984 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 302	2 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-256 230	-206 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 929</b>	<b>-204 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-370 953</b>	<b>779 623</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-370 953</b>	<b>779 623</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	11 159 153	11 650 504
Maskiner och inventarier	13	57 047	80 929
Pågående projekt		144 270	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 360 470</b>	<b>11 731 433</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 360 470</b>	<b>11 731 433</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		133 677	258 893
Övriga fordringar	14	19 878	21 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 768	164 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>319 323</b>	<b>445 557</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 660 980	2 957 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 660 980</b>	<b>2 957 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 980 303</b>	<b>3 402 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 340 773</b>	<b>15 134 268</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		661 935	661 935
Uppskrivningsfond		81 265	81 265
Fond för yttre underhåll		296 742	151 761
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 039 942</b>	<b>894 961</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 771 189	-3 405 832
Årets resultat		-370 953	779 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 142 143</b>	<b>-2 626 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 102 200</b>	<b>-1 731 247</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	16	5 924 790	7 977 390
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 924 790</b>	<b>7 977 390</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 535 100	7 924 868
Leverantörsskulder		175 487	185 995
Övriga kortfristiga skulder		51 055	41 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	646 594	625 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 408 236</b>	<b>8 778 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 340 773</b>	<b>15 134 268</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-133 025</b>	<b>984 240</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	515 233	529 341
	<b>382 208</b>	<b>1 513 581</b>
Erhållen ränta	18 302	2 198
Erlagd ränta	-251 187	-206 977
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>149 323</b>	<b>1 308 802</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 234	-20 372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 783	30 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>290 340</b>	<b>1 318 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 270	-449 411
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 270</b>	<b>-449 411</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	28 600	28 600
Amortering av lån	-470 968	-413 768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-442 368</b>	<b>-385 168</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-296 298</b>	<b>484 154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 957 279</b>	<b>2 473 124</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 660 980</b>	<b>2 957 279</b>

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 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 547 180	3 477 736
Årsavgifter, lokaler	259 380	254 304
Hysesintäkter, lokaler	169 440	168 536
Hysesintäkter, p-platser	210 076	215 718
Kabel-TV/Bredband	43 200	43 200
El	11 508	5 145
Övriga intäkter	360	360
<b>Summa</b>	<b>4 241 144</b>	<b>4 164 999</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	1
Övriga intäkter	1 700	0
Övriga rörelseintäkter	5 666	13 184
<b>Summa</b>	<b>7 361</b>	<b>13 185</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	375 954	338 469
Städning	101 061	96 700
Besiktning och service	41 959	12 212
Trädgårdsarbete	45 046	135 823
Snöskottning	56 162	6 274
Övrigt	11 183	0
<b>Summa</b>	<b>631 365</b>	<b>589 478</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	21 964	105 140
Planerade underhåll (används ej)	0	63 180
Tvättstuga	6 884	0
Trapphus/port/entr	3 026	0
VA	75 684	0
Värme	3 934	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	13 720
<b>Summa</b>	<b>111 491</b>	<b>182 040</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger	953 301	0
<b>Summa</b>	<b>953 301</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	223 013	139 042
Uppvärmning	829 540	762 182
Vatten	221 957	202 135
Sophämtning	111 029	80 353
<b>Summa</b>	<b>1 385 539</b>	<b>1 183 712</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	91 642	86 793
Kabel-TV	55 198	49 800
Fastighetsskatt	197 210	193 010
<b>Summa</b>	<b>344 050</b>	<b>329 603</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	82 363	0
Övriga förvaltningskostnader	152 844	214 748
Juridiska kostnader	9 192	0
Revisionsarvoden	22 175	16 724
Ekonomisk förvaltning	102 344	96 876
<b>Summa</b>	<b>368 918</b>	<b>328 349</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	55 218	41 322
Löner, arbetare	1 500	1 500
Sociala avgifter	14 915	8 600
<b>Summa</b>	<b>71 633</b>	<b>51 422</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	84	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 146	206 814
<b>Summa</b>	<b>256 230</b>	<b>206 814</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 969 133	22 519 722
Årets inköp	0	449 411
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 969 133</b>	<b>22 969 133</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 318 629	-10 814 920
Årets avskrivning	-491 351	-503 709
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 809 980</b>	<b>-11 318 629</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 159 153</b>	<b>11 650 504</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 386 930</i>	<i>1 386 930</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	22 987 000	22 987 000
<b>Summa</b>	<b>69 387 000</b>	<b>69 387 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	264 483	264 483
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>264 483</b>	<b>264 483</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-183 554	-157 922
Avskrivningar	-23 882	-25 632
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-207 436</b>	<b>-183 554</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 047</b>	<b>80 929</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 947	7 645
Skattefordringar	9 931	14 131
<b>Summa</b>	<b>19 878</b>	<b>21 776</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 245	15 292
Försäkringspremier	101 421	91 642
Kabel-TV	16 773	13 780
Vatten	7 751	18 588
Förvaltning	26 578	25 586
<b>Summa</b>	<b>165 768</b>	<b>164 888</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	3,63 %	2 655 000	2 715 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,87 %	380 700	413 100
Stadshypotek	2027-09-01	4,29 %	455 900	482 588
Stadshypotek	2025-09-30	0,87 %	2 433 190	2 491 470
Länsförsäkringar Hypotek	2024-03-31	4,69 %	1 802 000	1 857 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-03-31	1,24 %	2 569 600	2 657 600
Länsförsäkringar Hypotek	2024-01-01	1,63 %	2 433 500	2 495 500
Stadshypotek	2024-03-30	1,27 %	2 730 000	2 790 000
<b>Summa</b>			<b>15 459 890</b>	<b>15 902 258</b>
Varav kortfristig del			9 535 100	7 924 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 691 050 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 129	0
El	37 975	44 097
Uppvärmning	125 156	118 466
Utgiftsräntor	21 997	16 954
Förutbetalda avgifter/hyror	445 337	446 014
<b>Summa</b>	<b>646 594</b>	<b>625 531</b>



## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

17 888 600

2022-12-31

17 888 600

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2024. Styrelsen har påbörjat en genomgång och uppdatering av föreningens stadgar.

## Underskrifter

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

Uppsala kommun

---

Britta Iréne Tolvers Lidström  
Styrelseledamot

---

Claes Danarö  
Ordförande

---

Dag Magnus Eklund  
Styrelseledamot

---

Johanna Jansson  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 08:17

DOCUMENT ID:

HkbKxN78WA

ENVELOPE ID:

HJKINmIz0-HkbKxN78WA

DOCUMENT NAME:

Brf Nova, 717600-1753 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES DANARÖ claes.danaro@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 08:34 24.04.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/13) IP: 94.234.99.224
2. DAG MAGNUS EKLUND magnuse79@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 21:13 24.04.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/12) IP: 83.252.81.22
3. BRITTA IRÉNE TOLVERS LIDSTRÖM brittalidstro@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:40 25.04.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/23) IP: 83.252.83.17
4. JOHANNA JANSSON jj.jansson@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:49 26.04.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/21) IP: 195.252.3.102
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	26.04.2024 16:48 26.04.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2023 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

### **Anmärkning**

Föreningsstämman under 2023 där årsredovisningen för 2022-12-31 behandlades hölls inte inom den tiden som föreningens stadgar anger.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 08:17

DOCUMENT ID:

rymFgEm8Z0

ENVELOPE ID:

SyLYxV7UWA-rymFgEm8Z0

DOCUMENT NAME:

Brf Nova Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	26.04.2024 16:48 26.04.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) 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