

**Brf Novilla**  
**Org nr 769620-2774**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Novilla (769620-2774) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eneby 1:445 som byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Kent Ottosson	Ordförande	
Göran Wejdsten	Vice ordförande	
Christoffer Grünwald	Ledamot	
Anton Lowisin	Ledamot	i tur att avgå
Anette Åhlstrand	Suppleant	avgått
Lars-Olov Engman	Suppleant	

Firmatecknare är Kent Ottosson, Göran Wejdsten och Anton Lowisin två i förening. Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. I valberedningen ingår Stefan Gråne och Britt-Marie Havaas, som är sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<b>Leverantör</b>	<b>Avtalstyp</b>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
E.on	Elavtal, el och nät
E.on	Fjärrvärme
Håbo Städ AB	Städ
Kone AB	Hiss
Aimo Park	Parkeringservice
Ragn Sells	Sophämtning/återvinning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Mälarlås	Låssmed
Brandexperten	Brandskydd
Ulf Öberg	Ventilation OVK

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 67 565 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 9 135 225 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 403 790 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 106 692 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 106 692 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 403 790 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Förbättringsarbeten vindskivor, takfot
  - Radonmätning
  - Byte till ledlampor i gemensamhetsutrymmen
  - Målning/tapetsering hall, uterum hyresgäst
  - Kontroll av element/vattenrör i huset samt åtgärdat fel
  - Brandinspektion i fastigheten, brandtätat mellan cykelrum 2 och tvättstuga
  - Åtgärder hissar i port 1 och 3
  - Rengöring garagetak, ej klart

Under 2021 kommer underhåll/åtgärder utföras enligt nedan:

- Stamspolning, tar in offert
- Golv trapphus, tar in offert
- Förbättringsarbeten med vindskivor, fortsätter våren 2021.
- OVK

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 april 2020. Hyresrätts lägenheterna höjdes med 1,5 % från 1 april 2020. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % från den 1 januari 2021.

#### Studie- och fritidsverksamhet

- Torsdagsfika 10 st och Städdagar 2 st.

Året blev inte som planerat pga. corona.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 464 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (58).

Under året har 6 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Eneby 1:445 har ett taxeringsvärde uppgående till 49 893 000kr, varav byggnadsvärdet är 36 200 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med sammanlagd yta av 3 558 kvm

	1 rok	19 st
	2 rok	4 st
	3 rok	26 st
	4 rok	1 st
	5 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		52 st
varav bostadslägenheter med hyresrätt (294 kvm)		3 st

Lokaler och förråd med sammanlagd yta av 678 kvm

Garage	45 st
P-platser	10 st
P-plats handikappsanpassade	2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	464	496	492	442
Låneskuld kr/kvm	5 303	5 323	5 341	5 177
Likvida medel	5 045	4 629	3 321	385
Soliditet i %	56,3	56,3	54,2	54,5
Nettoomsättning	2 963	2 942	2 875	2 738
Resultat efter finansiella poster	-68	-601	-1 020	-1 240
Årets resultat	-68	-601	-1 020	-1 240
Eget kapital	29 726	29 794	28 245	27 064
varav underhållsfond	107	107	107	315
Utfört underhåll	404	594	1 211	1 142

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25 362 409</b>	<b>13 392 201</b>	<b>106 692</b>	<b>-8 466 608</b>	<b>-601 052</b>	<b>29 793 642</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			106 692			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-106 692			
Balanseras i ny räkning				-601 052	601 052	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					<u>-67 565</u>	<u>-67 565</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 362 409</b>	<b>13 392 201</b>	<b>106 692</b>	<b>-9 067 660</b>	<b>-67 565</b>	<b>29 726 077</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 067 660
Årets resultat	-67 565
Att disponera	<u>-9 135 225</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	106 692
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-403 790
Balanserat resultat	<u>-8 838 127</u>
Summa	-9 135 225

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 963 388	2 941 584
Övriga rörelseintäkter	3	704	7 567
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 964 092</b>	<b>2 949 151</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 064 850	-2 532 281
Övriga externa kostnader	5	-13 658	-81 486
Personalkostnader och arvoden	6	-137 952	-91 732
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 981	-527 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 744 441</b>	<b>-3 233 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>219 651</b>	<b>-284 329</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 865	5 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 081	-322 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 216</b>	<b>-316 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67 565</b>	<b>-601 052</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-67 565</b>	<b>-601 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 565</b>	<b>-601 052</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	46 888 600	47 303 838
Inventarier, verktyg och installationer	9	811 025	923 768
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 699 625</b>	<b>48 227 606</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 699 625</b>	<b>48 227 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		31 437	15 142
Övriga fordringar	10	5 054 504	4 638 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 636	21 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 104 577</b>	<b>4 675 522</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	12	53	53
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 104 630</b>	<b>4 675 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 804 255</b>	<b>52 903 181</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		38 754 610	38 754 610
Fond för yttre underhåll		106 692	106 692
Summa bundet eget kapital		38 861 302	38 861 302
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-9 067 660	-8 466 608
Årets resultat		-67 565	-601 052
Summa ansamlad förlust		-9 135 225	-9 067 660
<b>Summa eget kapital</b>		29 726 077	29 793 642
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 158 780	12 950 957
<b>Summa långfristiga skulder</b>		11 158 780	12 950 957
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	11 304 173	9 595 685
Leverantörsskulder		129 379	126 443
Skatteskulder		41 765	25 802
Övriga skulder	14	47 045	86 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	397 036	323 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		11 919 398	10 158 582
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		52 804 255	52 903 181

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 89 år. Avskrivning av inventarier sker enligt en 8-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 11 221 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 649 805	1 603 432
Hysesintäkter bostäder	330 432	324 201
Hysesintäkter lokaler	739 756	759 492
Hysesintäkter garage	204 100	206 500
Hysesintäkter p-platser	3 600	3 600
Fastighetsskatt lokaler	11 400	11 400
Överlåtelseavgift	7 098	4 652
Pantförskrivningsavgift	3 295	1 850
Övriga intäkter	13 902	26 457
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 963 388</b>	<b>2 941 584</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	704	7 567
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>704</b>	<b>7 567</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	82 639	76 643
Serviceavtal	63 705	53 359
Entreprenadstäd	45 877	49 066
Besiktningkostnader	3 675	3 477
Snörenhållning	488	7 388
Förbrukningsmaterial	55 078	40 964
Reparationer	280 985	482 966
Elavgifter	174 927	217 054
Uppvärmning	268 807	311 163
Vatten och avlopp	219 374	189 904
Sophämtning	114 294	133 001
Fastighetsförsäkringar	55 249	43 114
Kabel-TV, bredband m.m	7 101	17 201
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	167 238	164 534
Administrativ förvaltning enligt avtal	88 355	85 861
Övriga externa tjänster, drift	12 307	35 047
Studie- och fritidsverksamhet	0	6 710
Medlems- och föreningsavgifter	6 336	5 950
Bevakningskostnader	13 925	13 602
Övriga driftskostnader	700	822
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 661 060</b>	<b>1 937 826</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	385 818	0
Planerat underhåll bostäder	9 292	0
Planerat underhåll garage	0	441 046
Planerat underhåll ventilation	8 680	0
Planerat underhåll el-installationer	0	153 409
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>403 790</b>	<b>594 455</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 064 850</b>	<b>2 532 281</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	23 057
Telefon och porto	9 618	0
Konsultarvoden	5 015	36 251
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-975	22 178
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>13 658</b>	<b>81 486</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	94 600	57 000
Arvoden föreningsrevisor	13 629	13 642
Övriga arvoden	0	4 025
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 723	17 065
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>137 952</b>	<b>91 732</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 821	4 725
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	1 044	622
Räntekostnader	-293 081	-322 070
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-287 216</b>	<b>-316 723</b>

30

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	41 523 753	41 523 753
Ingående avskrivning på byggnader	-4 086 947	-3 671 709
Årets avskrivningar, byggnader	-415 238	-415 238
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>37 021 568</b>	<b>37 436 806</b>
Mark	9 867 032	9 867 032
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>46 888 600</b>	<b>47 303 838</b>
Taxeringsvärde byggnad	36 200 000	36 200 000
Taxeringsvärde mark	13 693 000	13 693 000

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 772 778	1 772 778
Ingående avskrivningar på inventarier	-849 010	-736 267
Årets avskrivning på inventarier	-112 743	-112 743
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>811 025</b>	<b>923 768</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	5 044 574	4 628 939
Skattekonto	9 930	9 930
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 054 504</b>	<b>4 638 869</b>

3

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremier	8 651	11 991
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 985	3 605
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>0</u>	<u>5 915</u>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>18 636</b>	<b>21 511</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Nordea	<u>53</u>	<u>53</u>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	22 462 953	22 546 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 462 953</b>	<b>22 546 642</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	39 333 296	39 333 296
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 333 296</b>	<b>39 333 296</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
SBAB	0,82	2021-01-14	4 738 916
SBAB	1,46	2021-11-10	6 500 000
SBAB	1,19	2024-12-06	6 449 037
SBAB	0,82	2023-11-14	4 775 000
Summa			22 462 953
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-82 791
Avgår lån för omförhandling 2020			- 11 221 382
Totalt			<u>11 158 780</u>

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 22 055 842

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	31 241	35 425
Källskatt för arvoden och personallöner	0	17 100
Avräkning sociala avgifter	0	15 802
Övriga kortfristiga skulder	15 804	18 618
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>47 045</b>	<b>86 945</b>



**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

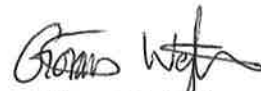
	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	94 600	0
Arbetsgivaravgifter	29 723	0
Arvode revision	13 500	13 291
Elavgifter	16 489	17 282
Uppvärmningskostnader	45 423	48 526
Förutbetalda hyror och avgifter	197 301	244 608
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>397 036</b>	<b>323 707</b>






Bälsta 2021- 05-08

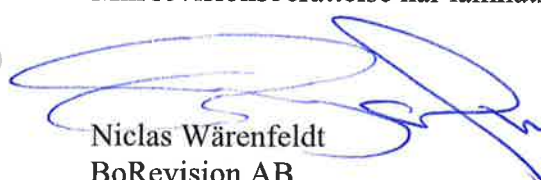
  
Kent Ottosson

  
Göran Wejdsten

  
Christoffer Grünwald

  
Anton Lowisin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17.

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Novilla, org.nr. 769620-2774

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Novilla för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Novilla för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Uppsala den 17 / 5 - 2021



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

