

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Novilla

769620-2774

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Novilla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 26 maj 2025. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2029.

Firman tecknas av två i förening.

Föreningen har sitt säte i Bålsta.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Kent Ottosson	Ordförande	2026-05-30
Göran Wejdsten	Ledamot	2026-05-30
Christoffer Grünwald	Ledamot	2026-05-30
Anton Lowisin	Ledamot	2027-05-30
Maria Cedergren	Ledamot	2027-05-30

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Niclas Wärenfeldt	BoRevision	2026-05-30

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Lars Olof Engman	Valberedning	2026-05-30
Stefan Gråne	Sammanställande	2026-05-30

Underhåll

Årsstämman beslutade att avsätta 610 000 till underhållsfonden samt att ta 637 981 i anspråk från underhållsfonden.

Årets större underhåll och åtgärder listas enligt:

Installation av nytt passersystem för alla portar
Inköp av tak till alla entréer
Inköp av TV till föreningslokal
Inköp av planteringskrukor och förvaringsförråd till trädgården
Service av tvättstugan samt reparation av torktumlare
Byte av vattenutkast och ballofixer i soprummet
Fönsterputs av alla trapphus
Installation av fiber i samtliga lägenheter och lokaler
Rengöring av sopkärl (fyra gånger årligen)
Besiktat taket
Tapetsering och målning av kök och rum hos hyresgäst

Förvaltning

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
MEAB AB	Teknisk förvaltare
D. Fred & Partners AB	Ekonomisk förvaltning
E.on	Elavtal, el och nät
E.on	Fjärrvärme
Håbo Städ AB	Städ
Kone AB	Hisservice
Aimo Park	Parkeringservice
Ohlssons AB	Sophämtning/återvinning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Mälarlås	Låssmed
Brandexperten	Brandskydd
Ulf Öberg Ventilation	OVK
Svenssons Trädgård AB	Trädgårdsskötsel
Kimis Hushållsservice	Tvättstugeservice
SA EL Bålsta	Elektriker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt regelverk i redovisningen från K2 till K3. Fastigheten har därför delats in i komponenter och komponentavskrivningar tillämpas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 669 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 62 (59).

Under året har 5 (5) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Eneby 1:445 har ett taxeringsvärde uppgående till 63 223 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 400 000 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 2 st

Summa bostadslägenheter 52 st

varav bostadslägenheter med hyresrätt (222 kvm) 2 st

Total yta för bostadsrätter 3 336 kvm

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.

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott till 1 158 917 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 15 198 842 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 730	3 625	3 296	3 124
Resultat efter finansiella poster	-1 159	-2 223	-558	-1 110
Soliditet (%)	54	54	54	55
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	626	572	544
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 017	5 198	5 213	5 251
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 370	6 600	6 765	6 815
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	94	-188	-376
Räntekänslighet (%)	10	11	12	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	249	230	176

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	57	42	56
Eget kapital	26 516	27 675	27 463	28 435

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2024 är missvisande mot år 2023 och 2022 då en bostadsrätt tillkom i december 2024. Priset per kvadratmeter är baserat på kvadratmeterna som var den sista december 2024.

Nyckeltalen som påverkas av detta är Årsavgift per kvm samt Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Om hyresrätten inte hade upplåtits till bostadsrätt hade siffrorna varit:

2024

Årsavgift per kvm 640

Skuldsättning per kvm upplåten 6 746

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året gjort en förlust med -1 158 917. Detta beror främst på de ökade avskrivningarna som är en konsekvens av övergången till nya regelverket K3.

Föreningen har två hyreslägenheter som kan säljas och göras om till bostadsrätter och på så sätt få in mer kapital till föreningen. En avgiftshöjning gjordes 2026-01-01 med 4% för att finansiera framtida underhåll och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 961 902	15 142 708	637 981	-11 929 95	5	27 674 686
Avsättning fond för underhåll			610 000	-610 000		0
Årets uttag för underhållsfon			-637 981	637 981		0
Balanseras i ny räkning				-2 137 950	2 137 950	0
Årets resultat					-1 158 917	-1 158 917
				-14 039 92		
Belopp vid årets utgång	25 961 902	15 142 708	610 000	4	-1 158 917	26 515 769

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 039 925
årets förlust	-1 158 917
	-15 198 842

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
reservering fond för yttre underhåll	632 230
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-15 831 072
	-15 198 842

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 730 451	3 625 287
Övriga intäkter	3	23 000	27 193
		3 753 451	3 652 480
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-397 441	0
Planerat underhåll	5	0	-2 137 690
Driftskostnader	6	-1 941 370	-2 235 616
Övriga kostnader		-220 403	-206 770
Personalkostnader	7	-105 923	-85 479
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-1 624 115	-484 239
		-4 289 252	-5 149 794
Rörelseresultat		-535 801	-1 497 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	45 414	6 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-668 531	-647 101
		-623 117	-640 636
Resultat efter finansiella poster		-1 158 918	-2 137 950
Resultat före skatt		-1 158 918	-2 137 950
Årets resultat		-1 158 917	-2 137 950

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	44 791 776	45 227 654
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	529 330
		44 791 776	45 756 984

Summa anläggningstillgångar

44 791 776

45 756 984

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		828 014	760 023
Övriga fordringar	11	2 292	68 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 546	14 208
		844 852	842 570

Kassa och bank

13

3 753 656

4 608 678

Summa omsättningstillgångar

4 598 508

5 451 248

SUMMA TILLGÅNGAR

49 390 284

51 208 232

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 961 902	25 961 902
Uppåtelseavgifter		15 142 708	15 142 708
Fond för yttre underhåll	14	610 000	637 981
		41 714 610	41 742 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 039 925	-11 929 955
Årets resultat		-1 158 917	-2 137 950
		-15 198 842	-14 067 905
Summa eget kapital		26 515 768	27 674 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	11 793 095	15 805 898
Summa långfristiga skulder		11 793 095	15 805 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 458 755	6 212 798
Leverantörsskulder		258 616	271 216
Aktuella skatteskulder		7 248	0
Övriga skulder	17	47 454	40 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 309 348	1 203 376
Summa kortfristiga skulder		11 081 421	7 727 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 390 284	51 208 232

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-535 801	-1 497 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8, 9	1 624 115	484 239
Erhållen ränta	10	45 414	6 465
Erlagd ränta	10	-668 531	-647 101
Betald inkomstskatt		63 917	-38 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		529 114	-1 692 268
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-67 991	-81 201
Förändring av kortfristiga fordringar		-338	421 533
Förändring av leverantörsskulder		-12 600	140 800
Förändring av kortfristiga skulder		122 546	44 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		570 731	-1 166 661
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	-658 907	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-658 907	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	2 350 000
Upptagna lån	15, 16	-766 846	-63 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-766 846	2 286 276
Årets kassaflöde		-855 022	1 119 615
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 608 678	3 489 063
Likvida medel vid årets slut		3 753 656	4 608 678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentavskrivning av byggnad

Byggnaden delas upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder, vilket medför ändrade avskrivningar jämfört med tidigare.

Avskrivningsmetod

Avskrivningar baseras nu på respektive komponents bedömda nyttjandeperiod istället för schablonmässig avskrivning enligt K2.

Underhåll och investeringar

Utgifter för större åtgärder aktiveras i större utsträckning och skrivs av över nyttjandeperioden, istället för att kostnadsföras direkt.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-120 År
Inventarier, verktyg och installationer	10 År

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 231 684	2 088 217
Hyror bostäder	271 056	360 634
Hyror lokaler	955 168	940 547
Hyror garage och parkeringsplatser	253 543	227 028
Övriga intäkter	19 000	8 861
	3 730 451	3 625 287

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, sopphämtning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återvunna fordringar, ej momsregistrerade	23 000	27 193
	23 000	27 193

Not 4 Reparationer

Se rad "reparationer" i Not 6 för jämföreselsiffror 2024

	2025	2024
Bostäder	26 356	0
Lokaler	36 917	0
Gemensamma utrymmen	2 145	0
Elinstallationer	8 469	0
Ventilation	43 327	0
Fönster/dörrar	2 000	0
Tak och fasad	34 454	0
Lås-system	78 917	0
Gemensam tvättstuga	80 080	0
Markarbeten	13 626	0
Övriga reparationer	71 150	0
	397 441	0

Not 5 Underhållskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll tak		0
Planerat underhåll fasad	0	0
Planerat underhåll lokaler	0	0
Planerat underhåll ventilation	0	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	0
Planerat underhåll hiss	0	2 137 690
	0	2 137 690

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	88 638	123 565
Serviceavtal	76 120	80 621
Entreprenadstäd	53 206	46 246
Besiktningkostnader	4 666	4 484
Snörenhållning	71 895	88 893
Förbrukningsmaterial	30 508	1 236
Reparationer	0	325 490
Elavgifter	240 735	226 114
Uppvärmning	454 994	451 852
Vatten och avlopp	332 059	376 103
Sophämtning	98 990	136 495
Fastighetsförsäkringar	87 075	83 981
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	175 878	166 500
Kostnader för städdagar	9 581	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 710	6 340
OVK	0	43 920
Sandning / sopning	46 213	36 929
Trädgårdsskötsel	165 102	36 847
	1 941 370	2 235 616

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	84 000	66 000
Sociala kostnader	21 923	19 479
	105 923	85 479
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	105 923	85 479

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	41 523 753	41 523 753
Inköp	658 907	0
Omklassificeringar	1 410 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 592 681	41 523 753
Ingående avskrivningar	-6 163 131	-5 747 893
Omklassificeringar	-880 691	0
Årets avskrivningar	-1 624 115	-415 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 667 937	-6 163 131
Mark	9 867 032	9 867 032
Summa mark	9 867 032	9 867 032
Utgående redovisat värde	44 791 776	45 227 654
Taxeringsvärden byggnader	50 400 000	44 600 000
Taxeringsvärden mark	12 823 000	15 774 000
	63 223 000	60 374 000
Bokfört värde mark	9 867 032	9 867 032
	9 867 032	9 867 032

Not 9 Inventarier och övriga fastighetsförbättringar

Fastighetsförbättringarna har brutits loss i samband med komponentindelning och omklassificerats till byggnader

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 772 778	1 772 778
Omklassificeringar	-1 410 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 757	1 772 778
Ingående avskrivningar	-1 243 448	-1 174 447
Omklassificeringar	880 691	0
Årets avskrivningar	0	-69 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-362 757	-1 243 448
Utgående redovisat värde	0	529 330

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	45 414	6 465
Räntekostnader	-668 531	-647 101
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-623 117	-640 636

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 292	66 209
Skattefordran	0	2 130
	2 292	68 339

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 546	14 208
	14 546	14 208

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparbanken	3 753 656	4 608 678
	3 753 656	4 608 678

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	610 000	446 000
Reservering 2023	0	191 981
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	637 981	0
	1 247 981	637 981

Not 15 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	21 251 850	22 018 696
	21 251 850	22 018 696

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB Bank - 40	0,98	2026-01-12	4 647 001	0	27 923	4 619 078
SBAB Bank - 18	3,46	2025-03-06	6 131 125	0	6 131 125	0
Sparbanken -2-9	2,95	2025-12-31	0	5 454 000	5 914	5 448 086
Sparbanken - 4-0	3,8	2026-12-30	4 772 513	0	29 844	4 742 669
Sparbanken - 9-7	3,75	2027-12-30	6 468 057		26 040	6 442 017
			22 018 696	5 454 000	6 220 846	21 251 850

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 251 850 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller inom 2-4 år	6 699 849	15 805 898
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	5 093 246	0
	11 793 095	15 805 898
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år	9 458 755	6 212 798
	9 458 755	6 212 798

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	47 454	40 258
	47 454	40 258

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	84 000	66 000
Arbetsgivaravgifter	21 514	19 479
Arvode revision	15 000	15 000
Elavgifter	21 857	22 087
Uppvärmningskostnader	56 596	59 273
Förutbetalda hyror och avgifter	1 053 604	1 002 180
Ekonomisk förvaltning	30 524	8 479
Upplupna räntekostnader	1 172	10 878
Fastighetsförvaltning	25 081	0
	1 309 348	1 203 376

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	39 333 296	39 333 296
	39 333 296	39 333 296

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Bålsta

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kent Ottosson

Göran Wejdsten

Anton Lowisin

Christoffer Grünwald

Maria Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576253960

Dokument

Årsredovisning 2025 769620-2774
Bostadsrättsföreningen Novilla
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-04-23 15:15:39 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-24 14:35:19 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Christoffer Grünwald (CG)
Bostadsrättsföreningen Novilla
1987cag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER GRÜNWARD"
Signerade 2026-04-23 16:31:11 CEST (+0200)

Göran Wejdsten (GW)
Bostadsrättsföreningen Novilla
goranwejd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN WEJDSTEN"
Signerade 2026-04-23 15:22:33 CEST (+0200)

Kent Ottosson (KO)
Bostadsrättsföreningen Novilla
kent.ottosson@fibersystem.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Ove Ottosson"
Signerade 2026-04-23 15:21:14 CEST (+0200)

Anton Lowisin (AL)
Bostadsrättsföreningen Novilla
anton.eric.lowisin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anton Eric Lowisin"
Signerade 2026-04-23 15:54:12 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576253960

Maria Cedergren (MC)
Bostadsrättsföreningen Novilla
marialasse.cedergren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CEDERGREN"
Signerade 2026-04-24 11:42:12 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)
Bostadsrättsföreningen Novilla
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2026-04-24 14:35:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Novilla för räkenskapsåret 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 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 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Novilla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-04-24 12:34:42 UTC



penneo dokumentnyckel: 9HO74-YBAI3-VZIN5N-63SF4-N83J7



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

