

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nova får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kyrkeby 3:25 samt Kårtvet 1:11. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har del i Jörlanda samhällsförening som ansvarar för skötsel av privata vägar i området runt Brf Nova i Jörlanda.

Fastigheterna är belånade hos SEB Bolån. Belåningsgrad 5 188 kr/kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde fastställdes vid 2024 års fastighetstaxering till 24 779 000 kr.

Föreningen omfattar 17 st. lägenheter med en total boyta på 1 598,7 kvm. Fastigheterna byggdes 1987. Samtliga lägenheter upplåts till medlemmar för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Till varje lägenhet hör förråd och garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Det finns inga uthyrda lokaler.

Föreningen har en underhållsplan från 2013 som vi arbetar efter. Under 2026 kommer en uppdatering göras av underhållsplanen. Se Tilläggsupplysningar not 8.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har fibernätverk till alla lägenheter. Avtal finns med Telia. Varje lägenhet har bredband 100/100 Mbits/s och bredbandstelefoni samt TV & Streaming – grundutbud Lagom. Föreningen betalar varje månad 429 kr per lägenhet, som läggs på lägenheternas månadsavgift.

Styrelsens sammansättning före och efter föreningsstämma den 23 april 2025:

Före föreningsstämma	Efter föreningsstämma
Lars-Ove Andersson, ordförande och kassör	Johan Porath, ordförande
Johan Porath, ledamot	Lars-Ove Andersson kassör
Beatrice Svensson, sekreterare	Beatrice Svensson, sekreterare
Simon Löfving, ledamot	Malinda Damgaard, ledamot
Suppleanter	Suppleanter
Rikard Ek	Rikard Ek
Tobias Berg	Tobias Berg

Revisor för 2025 är Christer Olsson, Önnheim & Olsson Revisionsbyrå.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens administration och ekonomisk förvaltning har under året skötts av Lars-Ove Andersson.

Under året har nio styrelsesammanträden hållits. I samband med årsstämman har information lämnats om budget, hyror mm. I övrigt har skriftlig information lämnats genom Novabladet. Som komplement lämnas även information via föreningens Facebook-grupp.

Medlemsinformation
Under 2025 har en lägenhetsöverlåtelse skett. Antalet medlemmar den 1 januari 2025 uppgick till 24 st. Den 31 december 2025 var det 24 st. medlemmar, som tillsammans representerar 17 röster vid föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2025 har fem värmepannor bytts. Detta är fler än de tre som beräknats enligt underhållsplan. I övrigt var det inga underhållsarbeten enligt underhållsplan. Under året har ritningar på fastigheten digitaliserats så att de är tillgängliga via ADB-media.

Flerårsöversikt
Från 2023 ska ytterligare upplysningar och nyckeltal lämnas för att underlätta bedömningen och förståelsen av utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. I nedanstående tabell redovisas uppgifter som enligt Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1 ska finnas med i förvaltningsberättelsen.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (Det finns inga upplåtna lokaler)	880	852	805	790	kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (Det finns inga upplåtna lokaler)	5 188	5 320	5 457	5 636	kr/kvm
Sparande per kvadratmeter,	387	344	357	372	kr/kvm
Räntekänslighet Hur många % avgiften kan behöva höjas om ränta höjs med 1%.	5,9	6,2	6,8	7,1	%
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna.	99,6	99,8	99,5	99,2	%
Energikostnad per kvadratmeter	Kostnad för värme och hushållsel ingår inte i årsavgift. Detta betalar varje lägenhet själv.				
Nettoomsättning = intäkt årsavgift inkl. vatten/avlopp samt tv, bredband och telefoni	1 406	1 363	1 287	1 262	kkr
Resultat efter finansiella poster	12	204	203	170	kkr
Soliditet (eget kapital i procent av balansomslutning)	15,7	15,3	13,3	11,1	%
Upplysning					
Antal kvadratmeter med upplåten bostadsrätt (Inga uthyrda lokaler. Garage och förråd som hör till lägenheter ingår inte.)	1 599	1 599	1 599	1 599	kvm
Räntebärande skulder på balansdagen	8 294	8 504	8 724	9 009	kkr

Förändring av eget kapital 2025	**Inbetalda insatser**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	641 000	464 975	252 241	203 994
Disposition av föregående års resultat		179 745	24 249	-203 994
Årets resultat				11 766
Belopp vid årets utgång	641 000	644 720	276 490	11 766

Resultatdisposition och förändringar fond för yttre underhåll

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	276 490
Årets vinst	11 766
Summa	**288 256**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	401 089	
Ny avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-325 300	
Balanseras i ny räkning	-364 045	
Summa		**- 288 256**

Med denna disposition återstår till nästa år

- Fond för yttre underhåll	568 931
- Balanserat resultat	364 045

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt likviditetsanalys.

MD

BS

Resultaträkning	**Not**	**2025-01-01 -2025-12-31**	**2024-01-01 -2024-12-31**
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 218 360	1 194 480
Avgift TV, bredband		87 516	87 516
VA-avgifter	2	100 548	84 103
Övriga rörelseintäkter		6 196	3 070
Summa rörelseintäkter		**1 412 620**	**1 369 169**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-584 786	-620 434
Periodiskt underhåll		-401 089	-140 885
Personalkostnader	4	-64 936	-58 068
Avskrivning	5	-205 362	-205 362
Summa rörelsekostnader		**-1 256 173**	**-1 024 749**
Rörelseresultat		**156 447**	**344 421**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58 408	71 970
Räntekostnader	6	-203 089	-212 396
Summa finansiella poster		**-144 682**	**-140 426**
Resultat efter finansiella poster		**11 766**	**203 994**
Årets resultat		**11 766**	**203 994**

Balansräkning	**Not** 1	**2025-12-31**	**2024-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 942 184	8 147 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 916	14 841
Kassa och bank			
Kassa		0	0
Bank		2 051 843	2 019 720
Summa omsättningstillgångar		**2 054 759**	**2 034 561**
Summa tillgångar		**9 996 943**	**10 182 107**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		641 001	641 001
Fond för yttre underhåll	8	644 720	464 975
Summa bundet eget kapital		**1 285 721**	**1 105 976**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		276 490	252 241
Årets resultat		11 766	203 994
Summa fritt eget kapital		**288 256**	**456 235**
Summa eget kapital		**1 573 977**	**1 562 211**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 134 479	8 344 479
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	782
Skulder till kreditinstitut	6	160 000	160 000
Skatteskulder		35 419	20 538
Övriga skulder		93 068	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			94 097
Summa kortfristiga skulder		**288 487**	**275 417**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 996 943**	**10 182 107**

MD BS

Kassaflödesanalys – direkt metod 2025

Inbetalningar och utbetalningar		
Rörelseintäkter		**1 412 620**
Driftskostnader	-584 786	
Periodiskt underhåll	-401 089	
Personalkostnader	-64 936	
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	**-1 050 811**	**-1 050 811**
Förändring kortfristiga fordringar	11 925	
Förändring förutbetalda intäkter	-1 651	
Förändring övriga kortfristiga skulder	14 721	
Justering förändring kortfristiga fordringar och skulder	**24 995**	**24 995**
Kassaflöde från löpande verksamheten före betalda räntor		**386 804**
Erhållen ränta	58 408	
Erlagd ränta	-203 089	-144 682
Kassaflöde från löpande verksamheten		**242 123**
Investeringsverksamheten		**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	
Amortering av lån	-210 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-210 000**
Årets kassaflöde		**32 123**
Likvida medel vid årets början		**2 019 720**
Likvida medel vid årets slut		**2 051 843**
Förändring likvida medel		**32 123**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd - BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av på 66 år.

Not 2 VA-avgifter (kr)

Varje lägenhet har individuell vattenmätare. I månadsavgiften ingår en preliminär avgift. På hösten görs avläsning och avstämning av förbrukning. Avräkning mellan preliminär och slutlig förbrukning görs vid årsskifte.

	2025	2024
Preliminära VA-avgifter	94 440	80 400
Avstämning VA-avgifter	6 108	3 703
Totalt VA-avgifter	**100 548**	**84 103**

Not 3 Driftskostnader (kr)	**2025**	**2024**
El-avgifter	-12 438	-12 468
VA-avgifter	-91 427	-66 305
TV-avgifter	-87 516	-87 516
Sophämtning	-41 839	-34 503
Snöröjning	-2 375	-6 750
Trädgårdsskötsel	-11 300	-25 875
Löpande underhåll och reparationer	-89 390	-150 046
Försäkringar	-58 165	-56 268
Fastighetsskatt	-165 385	-158 500
Kontorskostnader	-4 884	-4 198
Revision, övr. ADM	-13 884	-12 528
Möten mm	-6 183	-5 477
Totalt	**-584 786**	**-620 434**

Not 4 Anställda och personalkostnader (kr)	**2025**	**2024**
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-28 367	-29 874
Lön ekonomisk förvaltning samt underhållsarbeten av medlemmar	-23 000	-18 456
Bilersättning		0
Sociala kostnader	-13 569	-9 738
Totalt	**-64 936**	**-58 068**

Not 5 Byggnader och mark

Taxeringsvärde 2024 uppgår till 24 779 000 kr, varav byggnadsvärde 14 018 000 kr och markvärde 10 761 000 kr. Fastighetens anskaffningsvärde i balansräkningen utgör produktionskostnaden. Fram till 2012 har avskrivning gjorts med belopp motsvarande amortering av fastighetslånen. Från 2013 görs avskrivning på 66 år.

2025	Ingående värde	Årets avskrivning	Utgående värde
Anskaffningsvärde byggnad	12 604 420		12 604 420
Avskrivning byggnad	-4 752 721	-189 100	-4 941 821
Anskaffningsvärde mark	263 318	0	263 318
Markanläggning	150 000		150 000
Avskrivning markanläggning	-150 000	0	-150 000
Installationer	162 625		162 625
Avskrivning installationer	-130 096	-16 262	-146 358
Netto anläggningstillgång	**8 147 546**	**-205 362**	**7 942 184**

Tilläggsupplysningar - fortsättning

Not 6 Räntekostnad och skulder till kreditinstitut

Belåning av fastigheter 2025-12-31

Kreditinstitut	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Tom	Amortering enligt plan
SEB	2 524 739	2,79%	3 mån Stibor	2026-03-28	29 660
SEB	2 297 334	2,82%	2 år	2027-09-28	85 172
SEB	2 807 406	2,70%	1 år	2026-09-28	45 168
SEB	665 000	2,83%	3 mån Stibor	2026-03-28	0
Totalt	**8 294 479**				**160 000**

Skulder till kreditinstitut redovisas dels under kortfristiga och dels under långfristiga skulder.

Under kortfristiga skulder redovisas amortering under kommande år.	**160 000**
Resterande del av lånen redovisas som långfristiga skulder.	**8 134 479**
	8 294 479

Föreningens belåningsgrad är 5 188 kr per kvadratmeter boyta. Total boyta uppgår till 1598,7 kvadratmeter.

Amortering enligt plan	2025	2024	2023	2022
Amortering inom närmaste fem års perioden	800 000	800 000	800 000	800 000

Föreningen har gjort extra amorteringar mellan 2008 - 2018. För 2022 – 2025 se nedan.

För medlemmen är amortering ett kapitaltillskott som är avdragsgillt vid en försäljning av lägenhet.

	2025	2024	2023	2022
Gjorda extra amorteringar utöver plan	50 000	60 000	125 000	100 000
Ställda säkerheter	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Fastighetsinteckningar	12 703 000	12 703 000	12 703 000	12 703 000

Not 7 Förändring av eget kapital

2025	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	641 001	464 975	252 241	203 994
Disposition av föregående års resultat		179 745	24 249	-203 994
Årets resultat				11 766
Belopp vid årets utgång	641 001	644 720	276 490	11 766

Tilläggsupplysningar - fortsättning

Not 8 Fond för yttre underhåll

Enligt 54 § i föreningens stadgar ska föreningen ha en fond för framtida underhåll. Avsättning för framtida underhåll ska göras enligt upprättad underhållsplan. Gällande underhållsplan har tillsammans med SBC tagits fram för åren 2012 - 2041. Enligt planen ska avsättning göras med 212 000 kr under 2013.
Den årliga avsättningen ska indexuppräknas för att värdesäkras. Byggkostnadsindex för gruppbyggda småhus från Statistiska Centralbyrån (SCB) används.
Under 2026 kommer en uppdatering göras av underhållsplanen.

OBS! Planer är prognoser om en framtid vi inte riktigt vet. Utfall påverkas av faktorer som idag kan vara okända!		Planerat underhåll enl underhållsplan inkl moms (Belopp 2013 års värde)	Omräknat enligt index SCB	Planerad avsättning index-uppräknas. Framtida beräknad efter snittändring senaste 3 år *(anges med kursiv text)*	Extra avsättning i bokslut *Förslag till årmöte anges med kursiv stil*	Genomfört yttre underhåll
	År	**kr**		**kr**	**kr**	**kr**
	2013	218 750		212 000	100 000	288 021
	2014	331 500	336 660	215 300	100 000	5 138
	2015	61 750	63 570	218 250	105 000	131 000
	2016	0	0	221 900	190 000	605 325
	2017	913 500	973 395	225 900	100 000	0
	2018	0	0	231 400	70 000	170 814
	2019	25 000	28 231	239 400	150 000	733 875
	2020	0	0	246 100	130 000	0
	2021	1 008 750	1 176 241	247 200	0	1 971 651
	2022	0	0	269 600	30 000	219 645
	2023	0	0	299 800	0	161 980
	2024	155 250	234 779	320 600	0	140 885
	2025	150 000	230 165	325 300	0	401 089
	2026	150 000	*232 571*	*328 700*		
	2027	419 250	*670 446*	*339 021*		
	2028	150 000	*247 406*	*349 666*		
	2029	175 000	*297 703*	*360 646*		
	2030	0	*0*	*371 970*		
	2031	0	*0*	*383 650*		
	2032	1 270 000	*2 370 447*	*395 697*		

Jörlanda den 22 februari **2026**

Johan Porath

Lars Ove Andersson

Beatrice Svensson

Malinda Damgaard

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2026

Christer Olsson - revisor