



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Novilla

769620-2774

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Novilla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om 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 10 juni 2024. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2029.

Styrelsens sammansättning:

Kent Ottosson Ordförande
Göran Wejdsten Vice ordförande
Anton Lowisin Ledamot
Christoffer Grünwald Ledamot
Lars-Olof Engman Ledamot

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, vald av stämman. I valberedningen ingår Britt-Marie Havaas och Stefan Gråne.

Maria Cedergren har under året agerat som vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Ena Bygg & Sanering i Mälardalen AB
Fred & Partners Redovisning AB
E.on
E.on
Håbo Städ AB
Kone AB
Aimo Park
Ohlssons AB
Länsförsäkringar
Mälarlås

Avtalstyp

Teknisk förvaltare
Ekonomisk förvaltning
Elavtal, el och nät
Fjärrvärme
Städ
Hiss
Parkeringservice
Sophämtning/återvinning
Fastighetsförsäkringar
Låssmed

Brandexperten
Ulf Öberg
Svenssons Trädgård AB
Kimis Hushållsservice
SA EL Bålsta

Brandskydd
Ventilation OVK
Trädgårdsskötsel
Tvättstugeshservice
Elektriker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 137 950 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 13 429 924 kr.

En hyresrätt har under året upplåtits till en bostadsrätt.

Underhåll och investeringar

Årsstämman beslutade att avsätta 1 % av byggnadens taxeringsvärde, 446 000 kr till underhållsfonden. Detta har gjorts under året.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

Byte av Hissar

OVK

Byte av tätskikt, nya plattor efter läcka (betalt av Bålsta Centrum)

Service av tvättstuga

Service brandutrustning

Service undercentral

Fönsterputs trapphus och föreningslokal

Inledande genomgång av trädgård

Inköp storbilds-TV och bredband till föreningslokalen

Byte av bank och omläggning av föreningens lån

Tvätt samtliga sopkärl 4 gånger / år

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från 1 januari 2025, Hyresrättslägenheterna höjdes med 5 % från 1 januari 2025 samt lokalhyrorna höjdes enligt index från 1 januari 2025 .

Studie- och fritidsverksamhet

Städagar 2 st.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 618 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 (59).

Under året har 5 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Eneby 1:445 har ett taxeringsvärde uppgående till 60 374 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 600 000 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

under december månad har en hyresrätt upplåtits till en bostadsrätt

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 (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 625	3 296	3 128	3 051
Resultat efter finansiella poster	-2 138	-972	-1 110	-182
Soliditet (%)	54	54	55	56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	572	544	518
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 198	5 213	5 251	5 280
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 600	6 765	6 815	6 853
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	-286	-376	-168
Räntekänslighet (%)	11	12	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	230	176	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	42	56	55
Eget kapital	27 675	27 463	28 435	29 545

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årets nyckeltal är missvisande då en bostadsrätt tillkom i december månad. Priset per kvadratmeter är baserat på kvadratmeterna som var den sista december.

Nyckeltalen som påverkas av detta är Årsavgift per kvm, skuldsättning per kvadratmeter upplåten.

Om hyresrätten inte hade upplåtits hade siffrorna varit:

Årsavgift per kvm; 640

Skuldsättning per kvm upplåten; 6 746

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 362 409	13 392 201	191 981	-10 511 959	-971 996	27 462 636
Avsättning fond för underhåll			446 000	-446 000		0
Balanseras i ny räkning				-971 996	971 996	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	599 493	1 750 507				2 350 000
Årets resultat					-2 137 950	-2 137 950
Belopp vid årets utgång	25 961 902	15 142 708	637 981	-11 929 955	-2 137 950	27 674 686

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 929 955
årets förlust	-2 137 950
	-14 067 905
behandlas så att	
Avsättning för yttre underhåll	610 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-637 981
i ny räkning överföres	-14 039 924
	-14 067 905

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 625 287	3 295 675
Övriga rörelseintäkter	3	27 193	1 165 059
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 652 480	4 460 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-4 373 306	-4 334 284
Övriga externa kostnader	6	-206 770	-61 425
Personalkostnader	7	-85 479	-83 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-484 239	-484 237
Summa rörelsekostnader		-5 149 794	-4 963 206
Rörelseresultat		-1 497 314	-502 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 465	1 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-647 101	-470 569
Summa finansiella poster		-640 636	-469 524
Resultat efter finansiella poster		-2 137 950	-971 996
Resultat före skatt		-2 137 950	-971 996
Årets resultat		-2 137 950	-971 996

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 227 654	45 642 892
Inventarier, verktyg och installationer	10	529 330	598 331
Summa materiella anläggningstillgångar		45 756 984	46 241 223
Summa anläggningstillgångar		45 756 984	46 241 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		760 023	678 822
Övriga fordringar	11	68 339	31 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 208	435 742
Summa kortfristiga fordringar		842 570	1 146 478
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	4 608 678	3 489 063
Summa kassa och bank		4 608 678	3 489 063
Summa omsättningstillgångar		5 451 248	4 635 541
SUMMA TILLGÅNGAR		51 208 232	50 876 764

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 104 610	38 754 610
Fond för yttre underhåll		637 981	191 981
Summa bundet eget kapital		41 742 591	38 946 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 929 955	-10 511 959
Årets resultat		-2 137 950	-971 996
Summa fritt eget kapital		-14 067 905	-11 483 955
Summa eget kapital		27 674 686	27 462 636
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	15 805 898	4 626 998
Summa långfristiga skulder		15 805 898	4 626 998
Kortfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 212 798	17 455 422
Leverantörsskulder		271 216	130 416
Övriga skulder	17	40 258	46 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 203 376	1 155 134
Summa kortfristiga skulder		7 727 648	18 787 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 208 232	50 876 764

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 137 950

-971 996

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

484 239

484 237

Betald skatt

-38 557

-5 442

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 692 268

-493 201

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-81 201

-679 037

Förändring av kortfristiga fordringar

421 533

-415 020

Förändring av leverantörsskulder

140 800

42 723

Förändring av kortfristiga skulder

44 475

449 226

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 166 661

-1 095 309

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser

2 350 000

0

Upptagna lån

-63 724

-162 073

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 286 276

-162 073

Årets kassaflöde

1 119 615

-1 257 382

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 489 063

4 746 445

Likvida medel vid årets slut

4 608 678

3 489 063

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 Allmän Uppllysning

Som det framgår av Årsredovisningen för bostadsrättsföreningen har den under året en förlust, detta på grund av höga räntehöjningar och stora kostnader för hissbyten som gjorts våren 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 088 217	1 865 388
Hyror bostäder	360 634	344 544
Hyror lokaler	940 547	884 582
Hyror garage och parkeringsplatser	227 028	174 409
Övriga intäkter	8 861	26 752
	3 625 287	3 295 675

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	1 130 625
Återvunna fordringar, ej momsregistrerade	27 193	34 434
	27 193	1 165 059

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	123 565	59 799
Serviceavtal	80 621	108 036
Entreprenadstäd	46 246	44 310
Besiktningsskostnader	4 484	6 533
Snörenhållning	88 893	95 264
Förbrukningsmaterial	1 236	3 189
Reparationer	325 490	2 237 888
Elavgifter	226 114	195 221
Uppvärmning	451 852	443 594
Vatten och avlopp	376 103	335 282
Sophämtning	136 495	109 629
Fastighetsförsäkringar	83 981	74 124
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	166 500	164 368
Administrativ förvaltning enligt avtal	0	179 167
Medlems- och föreningsavgifter	6 340	6 340
Bevakningskostnader	0	5 099
Övriga driftskostnader	0	0
Upplupna Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	0	-31 371
Upplupna Styrelsearvoden	0	-115 800
OVK	43 920	0
Sandning / sopning	36 929	0
Trädgårdsskötsel	36 847	0
	2 235 616	3 920 672

Not 5 Underhållskostnader

	2024	2023
Planerat underhåll tak	0	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	2 137 690	413 611
	2 137 690	413 611

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 791	9 949
Telefon och porto	14 503	13 354
Kabel-TV avgifter m.m.	0	0
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	0
Övriga externa kostnader	190 476	38 123
Summa övriga externa kostnader	206 770	61 426

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	66 000	64 000
Sociala kostnader	19 479	19 260
Summa personalkostnader och arvoden	85 479	83 260

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 465	1 045
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	0
Räntekostnader	-647 101	-470 569
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-640 636	-469 524

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 523 753	41 523 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 523 753	41 523 753
Ingående avskrivningar	-5 747 893	-5 332 658
Årets avskrivningar	-415 238	-415 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 163 131	-5 747 893
Mark	9 867 032	9 867 032
Summa mark	9 867 032	9 867 032
Utgående redovisat värde	45 227 654	45 642 892
Taxeringsvärden byggnader	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärden mark	15 774 000	15 774 000
	60 374 000	60 374 000
Bokfört värde mark	9 867 032	9 867 032
	9 867 032	9 867 032

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 772 778	1 772 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 772 778	1 772 778
Ingående avskrivningar	-1 174 447	-1 105 445
Årets avskrivningar	-69 001	-69 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 243 448	-1 174 447
Utgående redovisat värde	529 330	598 331

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 209	27 652
Skattefordran	2 130	4 262
	68 339	31 914

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 208	12 940
Övriga förutbetalda fastighetsförvaltning	0	9 190
Förutbetald hissrenovering		413 612
	14 208	435 742

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	0	3 489 063
Sparbanken	4 608 678	0
	4 608 678	3 489 063

Not 14 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	-22 018 696	-22 082 420
	-22 018 696	-22 082 420

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB Bank - 40	0,98	2026-01-12	4 672 790	0	25 789	4 647 001
SBAB Bank - 02	5,01	2024-02-12	6 444 184	0	6 444 184	0
SBAB Bank - 18	3,46	2025-03-06	6 220 291	0	89 166	6 131 125
SBAB Bank - 45	5,02	2024-02-14	4 745 155	0	4 745 155	0
Sparbanken - 4-0	3,8	2026-12-30	0	4 775 000	2 487	4 772 513
Sparbanken - 9-7	3,75	2027-12-30	0	6 470 227	2 170	6 468 057
			22 082 420	11 245 227	11 308 951	22 018 696

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 333 296	39 333 296
	39 333 296	39 333 296

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 018 696 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 805 898	466 998
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	0	0
	15 805 898	466 998
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 212 798	17 455 422
	6 212 798	17 455 422

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Andra övriga kortfristiga skulder	0	6 993
Redovisningskonto för moms	40 258	39 165
	40 258	46 158

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Löner och arvoden	66 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	19 479	18 003
Underhållsutgifter	0	0
Arvode revision	15 000	15 000
Elavgifter	22 087	16 432
Uppvärmningskostnader	59 273	67 077
Förutbetalda hyror och avgifter	1 002 180	978 622
Ekonomisk förvaltning	8 479	0
Upplupna räntekostnader	10 878	
	1 203 376	1 155 134

Bålsta

Kent Ottosson

2025-04-30

Göran Wejdsten

2025-04-30

Anton Lowisin

2025-04-30

Christoffer Grünwald

2025-04-30

Lars-Olof Engman

2025-04-30

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor
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 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024 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 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.

Bålsta

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor