

# Årsredovisning 2021

BRF NORRA NOVA

769631-7374



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA NOVA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-02-24.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 477 kvm och 4 lokaler om 457 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Fredrik Alm	Ordförande
Bertil Israelsson	Ledamot
Johnny Yi	Kassör
Eva Gomez Fino	Sekreterare
Ludwig Söderbom	Suppleant
Martina Vasarainen	Suppleant

### VALBEREDNING

Daniel Warelius och Yahya Rahma.

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsen ledamöter, två i förening.



## REVISORER

Susanne Andersson    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garaget, som skall bilda en gemensamhetsanläggning, Ga.19 tillsammans med brf Södra Nova och Nyx, slutbesiktigades 2021-11-04. Arbete med avhjälpande av konstaterade fel pågår och skall vara avslutat under februari 2022.

Garantibesiktning av i totalentreprenaden ingående VVS- och styrinstallationer inom allmänna delar genomfördes 2021-11-02. Konstaterade fel skall vara avhjälpna under februari 2022.

Under den pågående coronapandemin har föreningen under året lämnat hyresrabatter till tre lokalhyresgäster om 50 % av lokalhyran, 293 653 kr. För halva beloppet har statligt stöd utgått varvid den förlorade intäkten uppgår till 146 826 kr.

Under året har hyresavtalet för verksamheten i lokal L5, restaurang Colmado 2021-07-01 överlåtits till The Greek Joint AB, som bedriver verksamhet under namnet The Elephant.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 296 592	5 349 000	4 420 067
Resultat efter fin. poster	213 439	763 603	662 107
Soliditet, %	79	78	78
Yttre fond	380 829	351 154	0
Taxeringsvärde	160 518 000	160 518 000	160 518 000
Bostadsyta, kvm	5 477	5 477	5 477
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	653	653	540
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 659	16 056	16 453

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	193 355 000	-	-	193 355 000
Upplåtelseavgifter	129 990 000	-	-	129 990 000
Fond, yttre underhåll	351 154	-	29 675	380 829
Balanserat resultat	310 953	763 603	-29 675	1 044 882
Årets resultat	763 603	-763 603	213 439	213 439
<b>Eget kapital</b>	<b>324 770 711</b>	<b>0</b>	<b>213 439</b>	<b>324 984 149</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 044 882
Årets resultat	213 439
<b>Totalt</b>	<b>1 258 320</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	178 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-8 950
Balanseras i ny räkning	1 089 220
<b>Totalt</b>	<b>1 258 320</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 296 592	5 349 370
Rörelseintäkter		252 546	139 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 549 138</b>	<b>5 488 860</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 022 868	-1 470 607
Övriga externa kostnader	7	-284 124	-194 038
Personalkostnader	8	-87 021	-91 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 773 823	-1 773 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 167 836</b>	<b>-3 530 464</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 381 302</b>	<b>1 958 396</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 167 863	-1 194 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 167 863</b>	<b>-1 194 793</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>213 439</b>	<b>763 603</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>213 439</b>	<b>763 603</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	409 666 987	411 440 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>409 666 987</b>	<b>411 440 810</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>409 666 987</b>	<b>411 440 810</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		136 696	35 004
Övriga fordringar	11	91 981	6 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	210 612	194 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>439 289</b>	<b>236 656</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 349 975	2 171 718
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 349 975</b>	<b>2 171 718</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 789 263</b>	<b>2 408 374</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>412 456 250</b>	<b>413 849 183</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 345 000	323 345 000
Fond för yttre underhåll		380 829	351 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>323 725 829</b>	<b>323 696 154</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 044 882	310 953
Årets resultat		213 439	763 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 258 320</b>	<b>1 074 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>324 984 149</b>	<b>324 770 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	55 725 000	85 762 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 725 000</b>	<b>85 762 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 037 500	2 175 000
Leverantörsskulder		187 979	125 930
Skatteskulder		170 360	85 180
Övriga kortfristiga skulder		445 995	31 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	905 267	898 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 747 101</b>	<b>3 315 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>412 456 250</b>	<b>413 849 183</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 171 718</b>	<b>994 659</b>
Resultat efter finansiella poster	213 439	763 603
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 773 823	1 773 823
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 987 262</b>	<b>2 537 426</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-202 633	1 964 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	568 628	-1 150 096
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 353 257</b>	<b>3 352 059</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 175 000	-2 175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 175 000</b>	<b>-2 175 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>178 257</b>	<b>1 177 059</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 349 975</b>	<b>2 171 718</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norra Nova har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	724 317	879 810
Hysesintäkter, p-platser	638 036	523 150
Årsavgifter, bostäder	3 551 981	3 574 933
Övriga intäkter	634 805	510 967
<b>Summa</b>	<b>5 549 138</b>	<b>5 488 860</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	281 213	129 073
Fastighetsskötsel	48 164	94 574
Snöskottning	54 471	0
Städning	21 583	0
<b>Summa</b>	<b>405 431</b>	<b>223 647</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	37 918	221 038
El	18 227	0
Garage och p-platser	0	6 606
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	759
VA	460	0
Ventilation	1 950	0
Övriga gemensamma utrymmen	35 151	2 501
<b>Summa</b>	<b>93 706</b>	<b>230 904</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	149 334	88 515
Sophämtning	56 179	0
Uppvärmning	363 958	282 397
Vatten	146 677	147 184
<b>Summa</b>	<b>716 147</b>	<b>518 097</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	245 284	243 988
Fastighetsförsäkringar	34 116	28 664
Fastighetsskatt	85 180	85 180
Samfällighet	211 260	100 000
Självrisker	0	3 000
Teknisk förvaltning	231 743	37 127
<b>Summa</b>	<b>807 584</b>	<b>497 959</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	14 109	3 684
Kameral förvaltning	110 365	104 832
Konsultkostnader	74 867	6 859
Revisionsarvoden	18 751	31 999
Övriga förvaltningskostnader	66 033	46 664
<b>Summa</b>	<b>284 124</b>	<b>194 038</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	17 021	21 996
Styrelsearvoden	70 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>87 021</b>	<b>91 996</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 167 863	1 193 695
Övriga räntekostnader	0	1 097
<b>Summa</b>	<b>1 167 863</b>	<b>1 194 793</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	414 545 000	414 545 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>414 545 000</b>	<b>414 545 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 104 190	-1 330 367
Årets avskrivning	-1 773 823	-1 773 823
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 878 013</b>	<b>-3 104 190</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>409 666 987</b>	<b>411 440 810</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>201 686 225</i>	<i>201 686 225</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	109 600 000	109 600 000
Taxeringsvärde mark	50 918 000	50 918 000
<b>Summa</b>	<b>160 518 000</b>	<b>160 518 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	91 981	6 801
<b>Summa</b>	<b>91 981</b>	<b>6 801</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	20 401	0
Fastighetsskötsel	59 228	0
Försäkringspremier	30 712	0
Förutbet försäkr premier	0	23 877
Förvaltning	24 535	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 736	170 974
<b>Summa</b>	<b>210 612</b>	<b>194 851</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,92 %	28 587 500	29 312 500
Stadshypotek	2024-03-01	1,22 %	28 587 500	29 312 500
Stadshypotek	2027-03-01	1,89 %	28 587 500	29 312 500
<b>Summa</b>			<b>85 765 500</b>	<b>87 937 500</b>
Varav kortfristig del			30 037 500	2 175 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	31 290	31 000
El	22 931	0
Förutbetalda avgifter/hyror	503 180	490 168
Löner	69 999	138 000
Sociala avgifter	21 994	43 100
Uppvärmning	58 116	0
Utgiftsräntor	96 006	98 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 751	97 368
<b>Summa</b>	<b>905 267</b>	<b>898 077</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
<b>Summa</b>	<b>91 200 000</b>	<b>91 200 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Fredrik Alm  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bertil Israelsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johnny Yi  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Eva Gomez Fino  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Susanne Andersson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Nova, org.nr. 769631-7374

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Nova för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Norra Nova för räkenskapsåret 2021 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 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 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 revisions sed 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor