

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norra Nova
organisationsnummer 769631-7374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Nova för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Nova för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

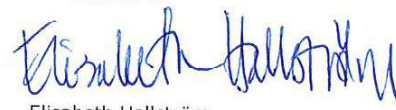
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 30 juni 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Krokslätt 33:9 i Göteborgs kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i tio våningar, totalt 91 bostadslägenheter, totala boarea ca. 5 477 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 458 m².

Föreningen disponerar över 42 parkeringsplatser och tre MC-platser i garage som ingår i en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det städtrum och förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar samt sex stycken extra cykelförråd för uthyrning. Utöver detta finns det undercentral för fjärrvärmeväxlare och vattenmätare samt elcentral och fläktrum. I fastigheten finns det även porttelefon samt kabel för bredband med telefoni och TV.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta och brandport samt i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:19 avseende köryta och brandport. Entreprenören ska ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning. Entreprenören ska även ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheternas bruttoarea för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, miljörum, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, belysningsarmaturer och kanalisation på gård, lounge samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till dess att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras arvode om 100 000 kr inklusive moms per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas faktiska kostnader inklusive administration, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende dagvattenledning till förmån för fastigheten Krokslätt 33:6. Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt till att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom fastigheten hörande 3D-utrymmen. Fastigheten kommer även ha förmånsservitut avseende rätt till tillträde till ovan nämnda 3D-utrymmen hörande till fastigheten för att underhålla och förnya tätskick och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget. Fastigheten kommer också att ha förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare, fjärrvärmecentral samt för soprum avseende kommersiella lokaler.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Colmado AB	Restaurang	ja	209	2023-08-31
Nail Art By Hanna AB	Hårvård	ja	127	2021-12-31
Daniels Qvickservice	Skomakeri	ja	33	2021-12-31
Göteborg Kinaterapi AB	Akupunktur, massage	ja	88	2022-05-31

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldiga för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 29 november 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m2 boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 691 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 oktober 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@home AB per den 1 januari 2019. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är Husjuristerna AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 januari 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 19 januari 2017.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 februari 2019.

Under året har föreningen amorterat 1 087 500 (noll) kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2019.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2019 följande utseende:

Anskaffningskostnad	414 545 000	Insatser	193 355 000
		Upplåtelseavgifter	129 990 000
		Lån	91 200 000
	-----		-----
	414 545 000		414 545 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 414 545 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 12 (17) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att sju lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 29 november 2018.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Husjuristerna AB avseende ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 146

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 april 2019 haft följande sammansättning:

Johan Alm	Ledamot	Ordförande
Stefan Dalén	Ledamot	
Bertil Israelsson	Ledamot	
Daniel Wareljus	Ledamot	
Johnny Yi	Ledamot	
Susanna Bladh Gustafsson	Suppleant	
Oliver Gustafsson	Suppleant	
Christer Lundström	Suppleant	
Ludwig Söderbom	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars Boberg, Reinhold Jonsson, Gerd Stevander och Markus Karlsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (4) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström	

Deloitte AB	Suppleant
Sara Andersson	

Valberedning

Ulrika Fröström	Sammanställande
Pia Lundström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 september 2017.

Flerårsöversikt	2019
Resultat enligt resultaträkningen tkr	662
Årets avskrivningar på byggnad tkr	1 330
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 992
Årets amorteringar tkr	-1 088
Årets likvidöverskott tkr	904
Nettoomsättning	4 455
Resultat efter finansiella poster	662
Soliditet (%)	78

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 024 500	125 522 000		312 546 500
Ökning av insatskapital	6 330 500	4 468 000		10 798 500
Disposition av föregående års resultat:			662 107	662 107
Belopp vid årets utgång	193 355 000	129 990 000	662 107	324 007 107

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	662 107
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	173 104
i ny räkning överföres	489 003
	662 107

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs fr o m den 1 mars 2019 t o m den 31 december 2019.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 454 980	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 454 980	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-767 800	0
Övriga externa kostnader	4	-580 906	0
Personalkostnader	5	-89 104	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 330 367	0
Summa rörelsekostnader		-2 768 177	0
Rörelseresultat		1 686 803	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 024 696	0
Summa finansiella poster		-1 024 696	0
Resultat efter finansiella poster		662 107	0
Resultat före skatt		662 107	0
Årets resultat		662 107	0

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 12	413 214 633	0
Pågående nyanläggningar	6	0	414 545 000
Summa materiella anläggningstillgångar		413 214 633	414 545 000

Summa anläggningstillgångar

413 214 633 414 545 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 907
Övriga fordringar	7	2 096 598	263 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	104 787	0
Summa kortfristiga fordringar		2 201 385	268 129

Kassa och bank

Kassa och bank		994 659	71 707 142
Summa kassa och bank		994 659	71 707 142
Summa omsättningstillgångar		3 196 044	71 975 271

SUMMA TILLGÅNGAR

416 410 677 486 520 271

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		323 345 000	312 546 500
Summa bundet eget kapital		323 345 000	312 546 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		662 107	0
Summa fritt eget kapital		662 107	0
Summa eget kapital		324 007 107	312 546 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	87 937 500	173 717 101
Summa långfristiga skulder		87 937 500	173 717 101
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 175 000	0
Leverantörsskulder		0	6 050
Skuld Entreprenör		1 491 523	242 654
Skatteskulder		85 180	0
Övriga skulder	10	95 787	7 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	618 580	0
Summa kortfristiga skulder		4 466 070	256 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 410 677	486 520 271

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 År

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 957 996	0
Hyror lokaler	684 997	0
Hyror garage och parkeringsplatser	369 171	0
Debiterad fastighetsskatt lokaler	84 058	0
Årsavgifter bredband	200 343	0
Årsavgifter varmvatten	94 693	0
Övriga hyresintäkter	63 722	0
	4 454 980	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	28 117	0
Digitala tjänster, bredband	189 688	0
Fastighetsskatt	71 411	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	90 948	0
Fjärrvärme	261 581	0
Vatten	126 055	0
	767 800	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	16 000	0
Teknisk förvaltning	170 000	0
Övriga externa kostnader	23 562	0
Gemensamhetsanläggning	83 333	0
Ekonomisk förvaltning	96 604	0
Övriga kostnader	63 585	0
Entreprenör enligt avtal	127 822	0
	580 906	0

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	68 000	0
Arbetsgivaravgift	21 104	0
	89 104	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	414 545 000	209 000 000
Inköp	0	205 545 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 545 000	414 545 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 330 367	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 330 367	0
Utgående redovisat värde	413 214 633	414 545 000
Taxeringsvärden byggnader	109 600 000	
Taxeringsvärden mark	50 918 000	
	160 518 000	
Anskaffningsvärde byggnader	212 858 775	
Anskaffningsvärde mark	201 686 225	
	414 545 000	
Pågående nyanläggning	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	414 545 000	414 545 000
Omklassificeringar	-414 545 000	0
Utgående redovisat värde	0	414 545 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	1 000	50 000
Skattefordran	21 742	0
Klientmedelskonto	2 073 856	213 222
	2 096 598	263 222

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg-Hansa	20 703	0
Telia	19 780	0
Övr förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	64 304	0
	104 787	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv	0	173 717 101
Handelsbanken 0,92 2022-03-01 725000	30 037 500	
Handelsbanken 1,22 2024-03-01 725000	30 037 500	
Handelsbanken 1,89 2027-03-01 725000	30 037 500	
Avgår kortfristiga del	-2 175 000	
Summa långfristiga skulder	87 937 500	173 717 101

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	85 402	0
Personalskatt	5 700	0
Sociala avgifter	1 939	0
Övriga kortfristiga skulder	2 746	7 966
	95 787	7 966

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna kostnader	20 543	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	89 104	0
Upplupet revisionsarvode	31 000	0
Upplupna räntekostnader	104 280	0
Upplupna kostnader teknisk förvaltning	36 916	0
Upplupna kostnader för vatten, värme, el	123 353	0
Förutbetalda hyror och avgifter	213 384	
	618 580	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
	91 200 000	91 200 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Föreningens lokalhyresgäst kan komma att påverkas negativt om Coronapandemin dra ut på tiden, vilket i sin tur kan påverka föreningen.

Göteborg den 26/6 2020
Bostadsrättsföreningen Norra Nova



Johan Alm
Ordförande



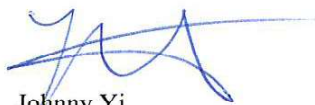
Stefan Dalén
Ledamot



Bertil Israelsson
Ledamot



Daniel Warelus
Ledamot



Johnny Yi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/6 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor